

## РЕШЕНИЕ № 50

Резолютивная часть решения оглашена «14» октября 2011 г. В полном объеме решение изготовлено «20» октября 2011 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 8-01/367 по признакам нарушения Министерством строительства Хабаровского края ч. 1 ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии представителей ООО «Фортуна», ООО «Версия», в отсутствие представителей Министерства строительства Хабаровского края, администрации городского округа «Город Хабаровск», извещенных о рассмотрении дела,

### УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление ООО «Фортуна» на действия:

- Министерства строительства Хабаровского края (далее-Минстрой), в части отказа в удовлетворении заявления ООО «Фортуна» от 19.06.2008 на организацию работ по выбору/формированию земельного участка для строительства капитального объекта в районе по ул. Морозова П.Л.– ул. Бийской в г. Хабаровске;
- администрации городского округа «Город Хабаровск» (далее – Администрация), выразившиеся в предоставлении ООО «Версия» в аренду на пять лет без проведения торгов земельного участка общей площадью 14969 кв.м., расположенного по ул. П. Морозова в Индустриальном районе г. Хабаровска (разрешенное использование: для размещения временного капитального объекта - летней спортплощадки, дискотеки, летнего кинотеатра).

ООО «Фортуна» полагает, что указанные действия Минстроя, Администрации противоречат антимонопольному законодательству, в частности ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), т.к. являются необоснованным препятствованием деятельности заявителя. В заседании Комиссии представители заявителя поддержали данные доводы в полном объеме.

В ходе рассмотрения материалов дела Комиссией установлено следующее.

1. ООО «Фортуна» в Минстрой подано заявление от 19.06.2008 на организацию работ по формированию земельного участка в пределах всего 165-го элемента планировочной структуры генерального плана г. Хабаровска, утвержденного решением Малого совета Хабаровского городского Совета народных депутатов от 28.05.1992 № 17, для строительства капитального объекта. Письмом от 24.10.2008 № 13-9133 «О рассмотрении заявления» Минстроем отказано ООО «Фортуна» в организации работ, указанных в данном заявлении. Согласно данному письму заявителю отказано в связи с тем, что согласно постановлению Мэра г. Хабаровска от 10.06.2008 № 1570 «О подготовке документации по планировке территории в границах ул. Морозова П.Л. в Индустриальном районе г. Хабаровска» начаты работы по подготовке градостроительной документации, учитывая предложения ООО «Фортуна». Повторно заявление на проведение работ

по формированию указанного земельного участка может быть подано после проведения публичных слушаний и утверждения Мэром г. Хабаровска проекта планировки вышеуказанной территории.

Согласно представленному по требованию Комиссии пояснению Минстроя от ООО «Фортуна» отказано в удовлетворении заявления в связи с тем, что согласно Правил землепользования и застройки в г. Хабаровске, утвержденных решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211, заявленный земельный участок находится в двух территориальных зонах Р-3 и Р-4, в то время как Земельным кодексом Российской Федерации предусмотрено требование принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Кроме того, в границах элемента планировочной структуры № 165 расположены земельные участки, принадлежащие физическим и юридическим лицам. В соответствии с Законом Хабаровского края от 29.11.2006 № 78 к полномочиям органов исполнительной власти относится предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства, свободных от прав третьих лиц.

В соответствии с постановлением Мэра г. Хабаровска от 10.06.2008 № 1570 заявителем подготавливается документация по планировке территории 165-го элемента планировочной структуры, в пределах которого заявителем испрашивается земельный участок.

Комиссия рассмотрев материалы дела, заслушав доводы представителей заявителя, пришла к следующим выводам. Согласно ст. 29 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, 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 в соответствии со статьями 9, 10 и 11 настоящего Кодекса.

Ч. 1 ст. 30 ЗК РФ установлено, что 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.

П. 1.1. ст. 30 ЗК РФ установлено, что органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в собственности субъектов Российской Федерации земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они вправе распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах. П. 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. Ст. 31 ЗК РФ урегулирован порядок выбора земельных участков для

строительства. Согласно п. 1 указанной статьи лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, обращается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 настоящего Кодекса, 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. 5 ст. 31 ЗК РФ).

При этом, орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного ст. 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти также информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства (п. 3 ст. 31 ЗК РФ). Впоследствии исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 настоящего Кодекса, 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 ст. 10 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

В соответствии с указанной нормой принят Закон Хабаровского края от 29.11.2006 № 78 «О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского округа «Город Хабаровск». Согласно ст. 1 этого Закона распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского округа «Город Хабаровск» осуществляется Правительством Хабаровского края в лице специально уполномоченных им органов исполнительной власти края, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Хабаровского края от 28.04.2007 № 85-пр «Об организации работы по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемыми для целей, связанных со строительством, на территории городского округа «Город Хабаровск» (далее – Постановление от 28.04.2007 № 85-пр) установлено, что

уполномоченными органами Правительства Хабаровского края по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского округа «Город Хабаровск» являются:

- Минстрой по вопросам: организации работ по выбору и формированию земельных участков; подготовки распорядительных актов о предварительном согласовании места размещения объекта; подготовки градостроительных требований для включения их в распорядительные акты о предоставлении земельных участков для целей, связанных со строительством (в ред., действовавшей в период совершения рассматриваемых действий);

- Министерство имущественных отношений Хабаровского края по вопросам: подготовки распорядительных актов о предоставлении земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в аренду, в собственность, в том числе путем проведения торгов; учета и контроля за заключенными договорами купли-продажи, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельных участков и выполнения собственниками, арендаторами и землепользователями условий предоставления земельных участков (в ред., действовавшей в период совершения рассматриваемых действий).

Данным постановлением также утвержден порядок организации работы по распоряжению земельными участками, предоставляемыми для целей, связанных со строительством, на территории городского округа «Город Хабаровск» (далее – Порядок). Согласно п. 2.1. Порядка (в ред., действовавшей в период совершения рассматриваемых действий) для рассмотрения и принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства граждане и юридические лица обращаются с заявлением в Минстрой. Согласно п. 2.2. Порядка (в ред., действовавшей в период совершения рассматриваемых действий) в заявлении должны быть указаны: назначение объекта, испрашиваемое право на земельный участок, предполагаемое место его размещения и обоснование примерного размера земельного участка, а в случае подачи заявления о предоставлении земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет, - его площадь и кадастровый номер <...> Согласно п. 2.3. Порядка (в ред., действовавшей в период совершения рассматриваемых действий) к заявлению прилагаются копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица, копия свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, копия свидетельства о постановке на налоговый учет (в случае подачи заявления юридическим лицом), копия паспорта (в случае подачи заявления физическим лицом), технико-экономические показатели объекта строительства (при их наличии), схема размещения объекта, а также подлинник либо надлежащим образом заверенная копия кадастрового плана земельного участка (в случае если земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет). Согласно п. 2.5. Порядка (в ред., действовавшей в период совершения рассматриваемых действий) Минстрой в течение семи рабочих дней со дня получения заявления:

- проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению, и их соответствия установленным требованиям;

- вносит информацию о поданном заявлении в журнал учета заявлений;

- при выявлении несоответствия по комплектности документов или их оформлении с нарушением установленных требований возвращает заявление с обоснованием причин отказа в его приеме.

Согласно п. 2.6. Порядка (в ред., действовавшей в период совершения рассматриваемых действий) Минстрой при отсутствии вышеназванных замечаний принимает решение о рассмотрении заявления в установленном порядке и направляет соответствующее обращение в администрацию города Хабаровска о форме предоставления земельного участка, выборе, формировании земельного участка, его разрешенном использовании, об обеспеченности земельного участка объектами инженерно-технической инфраструктуры и т.п.

Таким образом, Минстрой является органом исполнительной власти Хабаровского края, уполномоченным на принятие первичного решения, в соответствии с которым в последующем проводится работа по предоставлению под капитальное строительство земельного участка, относящегося к землям, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Порядком, утвержденным Постановлением от 28.04.2007 № 85-пр, Минстрой при поступлении заявления на организацию работ по выбору/формированию земельного участка для строительства капитального объекта обязан:

- при выявлении несоответствия по комплектности документов или их оформлении с нарушением установленных требований вернуть заявление с обоснованием причин отказа в его приеме;
- при отсутствии замечаний по комплектности документов или их оформлении с нарушением установленных требований принять решение о рассмотрении заявления в установленном порядке и направить соответствующее обращение в администрацию города Хабаровска о форме предоставления земельного участка, выборе, формировании земельного участка, его разрешенном использовании, об обеспеченности земельного участка объектами инженерно-технической инфраструктуры и т.п.

В ходе рассмотрения материалов дела Комиссией установлено, что заявление ООО «Фортуна» от 19.06.2008 в соответствии с установленным Порядком Минстроем заявителю не возвращалось, соответствующее обращение в Администрацию по данному заявлению Минстроем не направлялось. Учитывая, что Порядком установлен исчерпывающий перечень действий, которые обязан совершить Минстрой в случае поступления заявления юридического лица на предоставление под капитальное строительство земельного участка, действия Минстроя, в части отказа письмом от 24.10.2008 ООО «Фортуна», не предусмотренные указанным Порядком, являются необоснованным препятствованием осуществлению деятельности ООО «Фортуна».

Ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на акты, действия (бездействие) органов государственной власти субъектов Российской Федерации, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности установлен запрета на необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам. В данной связи, Комиссия приходит к выводу, что письмо Минстроя от 24.10.2008, которым отказано ООО «Фортуна» в организации работ по выбору/формированию земельного участка для строительства капитального объекта, противоречит ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Доводы Минстроя, что заявителю отказано в связи с расположением заявленного

земельного участка в двух территориальных зонах Р-3 и Р-4, наличием обременений, подготовкой заявителем документации по планировке территории Комиссией не принимаются по следующим основаниям.

В соответствии с Порядком (в ред., действовавшей в период совершения рассматриваемых действий) Администрация на основании обращения Минстроя об организации работы по выбору земельного участка для капитального строительства объектов нежилого назначения с предварительным согласованием места размещения объекта в соответствии со ст. 31 ЗК РФ осуществляет:

- выбор земельного участка;
- подготавливает и утверждает проекты границ земельных участков по каждому варианту, подготавливает проект акта выбора земельного участка;
- направляет в Минстрой оформленный в установленном порядке акт выбора земельного участка для строительства (а в необходимых случаях - и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны), согласованный с органами государственного надзора, с приложением утвержденных проектов границ каждого земельного участка (п. 3.1 Порядка).

Минстрой в двухнедельный срок со дня получения от Администрации материалов, указанных в п. 3.1 Порядка:

- проводит проверку представленных материалов на предмет наличия полного комплекта документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- подготавливает проект распоряжения Правительства Хабаровского края о предварительном согласовании места размещения объекта и об утверждении акта выбора земельного участка или об отказе в размещении объекта (п. 3.1 Порядка).

Согласно п. 2.4 Порядка (в ред., действовавшей в период совершения рассматриваемых действий) при предоставлении земельных участков без предварительного согласования места размещения объектов или при комплексном освоении территории для целей жилищного строительства Минстрой по инициативе органов государственной власти или органов местного самоуправления подготавливает предложения о месте размещения объекта, необходимой площади земельного участка и юридическом лице, которому необходимо предоставить земельный участок.

В случае организации работ по распоряжению земельными участками для строительства без предварительного согласования места размещения объекта в соответствии с Порядком (в ред., действовавшей в период совершения рассматриваемых действий) Администрация на основании материалов, представленных Минстроем в соответствии со статьей 31 ЗК РФ, в установленные законодательством сроки:

- осуществляет сбор информации о разрешенном использовании земельного участка, об обеспечении земельного участка объектами инженерно-технической инфраструктуры и о размере платы за подключение к этим объектам;
- подготавливает и утверждает проект границ земельного участка;
- направляет в министерство строительства края информацию о разрешенном использовании земельного участка; оформленный в установленном порядке с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории, утвержденный проект границ земельного участка;

информацию об установлении его границ на местности, разрешенном использовании земельного участка, а также технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и информацию о плате за подключение или мотивированный ответ о невозможности предоставления испрашиваемого земельного участка (п. 4.1 Порядка).

Минстрой в двухнедельный срок со дня получения от Администрации материалов, указанных в пункте 4.1 Порядка:

- проводит проверку представленных материалов на предмет наличия полного комплекта документов, необходимых для принятия решения о выставлении земельного участка на торги;
- подготавливает и направляет в министерство имущественных отношений края градостроительные требования по освоению земельного участка для формирования условий проведения торгов (конкурса, аукциона) (п. 4.2 Порядка).

Согласно п. 2.7. Порядка (в ред., действовавшей в период совершения рассматриваемых действий) по важным градостроительным объектам общегородского и регионального значения, а также при рассмотрении возможности предоставления земельного участка в центральной части города Хабаровска, на главных городских площадях и магистралях Минстрой выносит рассмотрение данного вопроса на заседание Градостроительного совета Хабаровского края. Выписка из протокола заседания Градостроительного совета Хабаровского края направляется заявителю Минстроем в течение семи рабочих дней.

Таким образом, Порядком установлено, что решение об отказе заявителю в предоставлении земельного участка для строительства капитального объекта может быть принято только на основании результатов проведенных Администрацией либо Градостроительным советом Хабаровского края процедур по соответствующим обращениям Минстроя.

Кроме того, Комиссия считает, мотивировку отказа ООО «Фортуна» в предоставлении земельного участка, указанную в письме от 24.10.2008, необоснованной, т.к. земельное законодательство не содержит запретов на предоставление земельного участка посредством предварительного согласования при подготовке документации по планировке соответствующей территории.

2. Определением от 11.10.2011 Комиссией к участию в рассмотрении дела в качестве ответчика привлечена Администрация, у которой затребовано мотивированное пояснение по факту принятия постановления администрации г. Хабаровска от 20.01.2011, заключения с ООО «Версия» договора аренды от 21.01.2011 земельного участка (для размещения временного капитального объекта - летней спортплощадки, дискотеки, летнего кинотеатра) без проведения торгов, сроком на 5 лет. Администрацией такое пояснение в материалы дела не представлено.

Согласно предоставленному в материалы дела письму Департамента муниципальной собственности администрации г. Хабаровска от 24.08.2011 договор аренды от 21.01.2011 заключен по следующим основаниям. На основании постановления Администрации от 06.11.2009 заключен договор аренды земельного

участка от 25.11.2009 сроком на 11 месяцев. В соответствии с п. 3.4 указанного постановления ООО «Версия» представлен акт от 29.06.2010, подтверждающий факт выполнения работ по установке движимых вещей на предоставленном в аренду земельном участке, согласованный комиссией Комитета по управлению Южным округом Администрации, для переоформления права пользования данным земельным участком. В связи с этим договор аренды от 25.11.2009 расторгнут и заключен новый договор аренды от 10.01.2011 данного земельного участка с учетом акта об установке движимых вещей от 29.06.2010. 28.04.2011 в договор от 10.01.2011 на основании заявки ООО «Версия» и представленного кадастрового паспорта от 21.04.2011 внесены изменения.

Данный земельный участок предоставлен ООО «Версия» по договору от 10.01.2011 на основании:

- 1) постановления Администрации от 20.01.2011;
- 2) утвержденного проекта границ земельного участка;
- 4) кадастровых паспортов от 25.12.2010, от 21.04.2011.

На момент заключения договора от 10.01.2011 № 10 земельный участок был свободен от прав третьих лиц.

Согласно письменному пояснению ООО «Версия» срок договора от 21.01.2011 № 10 установлен продолжительностью в 5 лет в соответствии с пунктом 4 статьи 1 Решения Хабаровской городской Думы от 28.03.2000, согласно которому в случае выполнения арендатором социально значимых для города программ, выполнения инвестиционных условий при предоставлении земельного участка для строительства срок аренды может быть установлен по решению города индивидуально, исходя из сроков выполнения инвестиционных условий.

В заседании Комиссии представители ООО «Версия» поддержали данные доводы в полном объеме.

Комиссия рассмотрев материалы дела, заслушав доводы сторон, пришла к следующим выводам.

Процедура предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, регулируется положениями [ст. 34](#) ЗК РФ. В [пункте 1](#) названной нормы права прописаны основные требования, которым должна отвечать данная процедура. Указанные требования должны обеспечить реализацию принципов эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельных участков. В соответствии с п. 1 [ст. 34](#) ЗК РФ органы местного самоуправления 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.

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](#)). П. 1.2. ст. 30 ЗК РФ установлено, что органы местного самоуправления вправе устанавливать перечень случаев, когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно на торгах.

Постановлением администрации г. Хабаровска от 28.08.2009 утверждено Положение о движимых вещах и местах временного хранения автотранспорта на территории городского округа «Город Хабаровск» (далее – Положение). Согласно данному Положению предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством производится посредством торгов. Положение вступило в силу 04.09.2009. Проведение торгов не противоречит нормам ЗК РФ, которые не содержат запрета на их проведение.

В соответствии с пунктом 3.1 Положения предоставление земельных участков в аренду под установку (организацию) движимых вещей и мест временного хранения автотранспорта производится постановлением Администрации согласно заявлению победителя торгов на право установки (организации) движимых вещей и мест временного хранения автотранспорта при условии выполнения последним условий торгов.

Постановлением Мэра г. Хабаровска от 28.08.2009 «О внесении изменений в постановление администрации города Хабаровска от 28.08.2009 «Об утверждении Положения о движимых вещах и местах временного хранения автотранспорта на территории городского округа «Город Хабаровск» разрешено до 30.06.2010 завершение отношений по ранее установленному порядку, возникших до вступления в силу постановления администрации г. Хабаровска от 28.08.2009.

Комиссией установлено, что ООО «Версия» обратилось в Администрацию с заявлением о разрешении выбора земельного участка в границах ул. Бийской – ул. Ангарской для размещения движимых вещей - летней спортплощадки, дискотеки, летнего кинотеатра.

Постановлением Мэра г. Хабаровска от 22.06.2007 ООО «Версия» разрешен выбор такого земельного участка, распоряжением Департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска от 30.07.2008 утвержден проект границ, постановлением Администрации от 10.07.2009 ООО «Версия» утвержден акт выбора земельного участка и предварительно согласовано размещение заявленных движимых вещей.

Согласно ст. 16 Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 22.07.2008) «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре недвижимости) в связи с образованием или созданием объекта недвижимости осуществляется его кадастровый учет. В соответствии с указанной нормой права ФГУ «Земельная кадастровая палата» на основании решения от 12.11.2008 № Ф 23/08-4174 проведена процедура кадастрового учета: земельному участку, расположенному примерно в 130 м. по направлению на северо – запад от ориентира – пересечение улиц, расположенного за пределами участка, адрес

ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Морозова П.Л. – ул. Бийская, присвоен кадастровый номер <...> :23:050515:5, при этом сведения о данном участке в соответствии с ч. 4 ст. 24 Закона о кадастре недвижимости носят временный характер.

ООО «Версия» обратилось в Администрацию с заявлением о предоставлении в аренду указанного земельного участка, сформированного путем организации работ по выбору земельного участка, для размещения движимых вещей - летней спортплощадки, дискотеки, летнего кинотеатра, то есть после утверждения акта выбора, согласования схемы расположения земельного участка, а также после постановки спорного земельного участка на кадастровый учет (до 30.06.2010), то есть в срок, предусмотренный Постановлением Мэра г. Хабаровска от 28.08.2009.

На основании постановления Администрации от 06.11.2009 Департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска от имени городского округа «Город Хабаровск» с ООО «Версия» сроком на 11 месяцев заключен договор от 25.11.2009 аренды земельного участка общей площадью 14969 кв.м., расположенного примерно в 130 м. по направлению на северо – запад от ориентира – пересечение улиц, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Морозова П.Л. – ул. Бийская, кадастровый номер <...> :23:050515:5, для размещения движимых вещей - летней спортплощадки, дискотеки, летнего кинотеатра.

Данный земельный участок располагался в пределах элементов планировочной структуры №№ 162/1, 165 генерального плана г. Хабаровска, утвержденного решением Малого совета Хабаровского городского Совета народных депутатов от 28.05.1992 № 17.

Согласно п. 3 ст. 31 ЗК РФ органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. Информация о предоставлении земельного участка ООО «Версия» опубликована в печатном издании - газете «Хабаровские вести» № 96 (1956) 26.08.2008. Комиссией установлено, что заявок иных лиц на право пользования данным земельным участком после публикации не поступало, в связи с чем торги не проводились.

Согласно ч. 4 ст. 24 Закона о кадастре недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости носят временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости. Если по истечении одного года со дня постановки на учет этого объекта недвижимости или, если этим объектом недвижимости является земельный участок, двух лет со дня постановки его на учет, не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости. При этом орган кадастрового учета не позднее рабочего дня, следующего за днем исключения таких сведений из государственного кадастра недвижимости, направляет в установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений порядке документы, представленные в соответствии со ст. 22 настоящего Федерального закона вместе с заявлением о кадастровом учете этого объекта недвижимости, по

указанному в данном заявлении почтовому адресу.

В соответствии с данной нормой Закона, в связи с непоступлением в установленный Законом срок сведений о государственной регистрации прав (аренды) на земельный участок с кадастровым номером 27:23:050515:5 ФГУ «Земельная кадастровая палата» принято решение от 26.11.2010 № Ф 23/10 – 6426 об аннулировании сведений из государственного кадастрового учета недвижимого имущества о земельном участке с кадастровым номером 27:23:050515:5.

Согласно ч. 3 ст. 1 Закона о кадастре недвижимости государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Таким образом, 26.11.2010 согласно Закону о кадастре недвижимости объект недвижимости - земельный участок с кадастровым номером 27:23:050515:5 прекратил существовать.

Соглашением от 08.12.2010 договор аренды земельного участка с кадастровым номером 27:23:050515:5 расторгнут, согласно п. 3 данного Соглашения договор считается расторгнутым с 28.06.2010. В соответствии с данным Соглашением земельный участок по передаточному акту 08.12.2010 передан ООО «Версия» Департаменту муниципальной собственности администрации г. Хабаровска.

На основании постановления Администрации от 20.01.2011 № 175 «О предоставлении ООО «Версия» земельного участка в аренду» Департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска от имени городского округа «Город Хабаровск» с ООО «Версия» заключен договор от 21.01.2011 № 10 аренды земельного участка с кадастровым номером 27:23:050515:6, общей площадью 14969 кв.м., расположенного по ул. П. Морозова в Индустриальном районе г. Хабаровска, для размещения движимых вещей - летней спортплощадки, дискотеки, летнего кинотеатра. В соответствии с данным договором по передаточному акту 21.01.2011 земельный участок передан арендодателем - Департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска арендатору - ООО «Версия».

Торги на право заключения данного договора не проводились. 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.

Согласно п. 7.1 Положения торги на право установки (организации) движимой вещи или места временного хранения автотранспорта не проводятся:  
- в случае перезаключения победителем торгов договора аренды земельного участка на период эксплуатации движимой вещи или места временного хранения

автотранспорта на новый срок при условии положительного заключения комиссии по землепользованию и застройке округа, полученного в соответствии с пп. 3.9, 3.10 настоящего Положения;

- в случае перезаключения договора аренды земельного участка на новый срок лицом, которому земельный участок предоставлен до вступления в силу настоящего Положения при условии положительного заключения комиссии по землепользованию и застройке округа, полученного в соответствии с пп. 3.9, 3.10 настоящего Положения;

- если перезаключение договора аренды земельного участка связано с изменением границ земельного участка под движимой вещью или местом временного хранения автотранспорта, а также переносом данного имущества на иной земельный участок, определенный администрацией города, когда такие изменения границ и перенос вызваны необходимостью решения администрацией города вопросов местного значения в соответствии с законодательством, за исключением случаев, прямо предусмотренных в договоре аренды земельного участка;

- если перезаключение договора аренды связано с изменением размеров движимой вещи в соответствии с п. 6.4 настоящего Положения в границах земельного участка, предоставленного в аренду;

- если перезаключение договора аренды земельного участка связано с переходом доли права собственности на движимую вещь или место временного хранения автотранспорта и одним из собственников данного имущества является победитель торгов либо лицо, которому земельный участок предоставлен до вступления в силу настоящего Положения;

- при переходе права собственности на движимую вещь, совмещенную с остановочным навесом общегородского транспорта.

В ходе рассмотрения материалов дела перечисленных в п. 7.1 Положения оснований, исключающих обязанность проведения торгов при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 27:23:050515:6 от 21.01.2011 № 10, Комиссией не установлено.

Позиция Департамента муниципальной собственности администрации г. Хабаровска, основанная на том, что было совершено перезаключение договора аренды земельного участка на новый срок лицом, которому земельный участок предоставлен до вступления в силу Положения, при наличии положительного заключения комиссии по землепользованию и застройке округа, полученного в соответствии с пп. 3.9, 3.10 настоящего Положения, не может быть принята во внимание по следующим основаниям.

П. 4 постановления администрации города Хабаровска от 28.08.2009 N 3101 «Об утверждении Положения о движимых вещах и местах временного хранения автотранспорта на территории городского округа «Город Хабаровск» установлено, что настоящее постановление вступает в силу со дня опубликования и распространяется на отношения, возникшие после вступления его в силу. Данное постановление опубликовано в печатном издании «Хабаровские вести» 04.09.2009 (№ 98). Таким образом, постановление Администрации от 06.11.2009 № 3963, на основании которого ООО «Версия» сроком на 11 месяцев по договору от 25.11.2009 № 1039 предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 27:23:050515:5, принято после вступления в силу постановления администрации города Хабаровска от 28.08.2009 N 3101, следовательно, исключение,

предусмотренное п. 7.1 Положения, к договору от 06.11.2009 № 3963 не применимо.

Более того, ссылка Департамента муниципальной собственности администрации г. Хабаровска на наличие положительного заключения комиссии по землепользованию Комитета по управлению Южным округом Администрации от 29.06.2010, подтверждающего факт выполнения работ по установке движимых вещей на предоставленном в аренду земельном участке, не может быть принята во внимание ввиду наличия следующих обстоятельств.

В Департамент архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска поступило предложение ООО «Фортуна» о подготовке документации по планировке территории в пределах всего планировочного элементов № 165 генерального плана г. Хабаровска, утвержденного решением Малого совета Хабаровского городского Совета народных депутатов от 28.05.1992 № 17, с предварительным согласованием места размещения объекта. Данное предложение Администрацией рассмотрено.

В соответствии с постановлением администрации г. Хабаровска от 10.06.2008 № 1570 «О подготовке документации по планировке территории в границах ул. Морозова П.А. в Индустриальном районе г. Хабаровска» ООО «Фортуна» по настоящее время осуществляет подготовку документации по планировке территории, заявленной в указанном предложении.

Согласно п. 3.9 Положения в случае намерения собственника движимой вещи или места временного хранения автотранспорта перезаключить договор аренды земельного участка в порядке, установленном абзацами вторым, третьим пункта 7.1 настоящего Положения, собственник обращается в комитет по управлению соответствующим округом для получения заключения комиссии по землепользованию и застройке округа. Согласно п. 3.10 Положения в месячный срок со дня регистрации заявления, указанного в пункте 3.9 настоящего Положения, комиссия по землепользованию и застройке округа составляет положительное заключение, если одновременно соблюдаются следующие условия:

- 1) внешний вид движимой вещи или места временного хранения автотранспорта соответствует согласованной проектной документации на данный объект;
- 2) территория, прилегающая к движимой вещи или месту временного хранения автотранспорта, и ее состояние соответствуют согласованной проектной документации на данный объект;
- 3) отсутствуют нарушения условий, предусмотренных пп. 6.1 - 6.3 настоящего Положения;
- 4) отсутствуют задолженность по внесению арендной платы и (или) факты нарушения сроков внесения арендной платы по договору аренды земельного участка на период эксплуатации движимой вещи или места временного хранения автотранспорта (до информации, предоставленной департаментом муниципальной собственности по запросу комитета по управлению соответствующим округом);
- 5) отсутствие необходимости перспективного строительства и реконструкции капитальных объектов, в том числе в целях решения вопросов местного значения, на указанной в заявлении территории в течение 12 месяцев со дня окончания срока договора аренды (по информации, предоставленной департаментом

архитектуры, строительства и землепользования администрации города по запросу комитета по управлению соответствующим округом).

Согласно ч.ч. 1,2 ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящим Кодексом, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Таким образом, наличие необходимости перспективного строительства по предложению ООО «Фортуна», определенное постановлением администрации г. Хабаровска от 10.06.2008 № 1570, исключает возможность применения к договору от 06.11.2009 № 3963, в части его перезаключения, п.п. 5 п. 3.10 Положения.

Ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на акты, действия (бездействие) органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что постановление Администрации от 20.01.2011 № 175 «О предоставлении ООО «Версия» земельного участка в аренду», принятое без проведения торгов, на основании которого Департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска заключен договор аренды от 21.01.2011 № 10 земельного участка с кадастровым номером 27:23:050515:6, общей площадью 14969 кв.м., расположенного по ул. П. Морозова в Индустриальном районе г. Хабаровска, для размещения движимых вещей - летней спортплощадки, дискотеки, летнего кинотеатра, противоречит ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, т.к. указанный муниципальный правовой акт ограничил конкурентную борьбу за право обладания данным земельным участком.

Доводы Департамента муниципальной собственности администрации г. Хабаровска, ООО «Версия», что договор от 21.01.2011 № 10 аренды земельного участка с кадастровым номером 27:23:050515:6 является результатом перезаключения договора от 25.11.2009 № 1039 Комиссией не могут быть приняты как соответствующие фактическим обстоятельствам рассматриваемого дела по следующим основаниям.

Согласно ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Согласно ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Ст. 453 ГК РФ содержит исчерпывающий перечень последствий изменения и расторжения договора:

- при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде;
- при расторжении договора обязательства сторон прекращаются;
- в случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора;
- стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

Согласно п. 1.1 договора аренды от 25.11.2009 № 1039 предметом договора является право пользования объектом недвижимости - земельным участком с кадастровым номером 27:23:050515:5 общей площадью 14969 кв.м., расположенным примерно в 130 м. по направлению на северо – запад от ориентира – пересечение улиц, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Морозова П.Л. – ул. Бийская. Согласно пункту 1 ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. П. 6.1 договора аренды от 25.11.2009 № 1039 установлена возможность досрочного расторжения данного договора по соглашению сторон. Согласно п.п. 3 Соглашения от 08.12.2010 о расторжении договора аренды земельного участка № 25.11.2009 № 1039 данный договор с 28.06.2010 считается расторгнутым, отношения между сторонами по настоящему соглашению прекращаются при исполнении ими всех условий соглашения.

В соответствии с данным Соглашением земельный участок по передаточному акту 08.12.2010 передан ООО «Версия» Департаменту муниципальной собственности администрации г. Хабаровска.

Таким образом, договорные отношения между ООО «Версия» и Департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска от имени городского округа «Город Хабаровск» в отношении объекта недвижимости - земельного участка общей площадью 14969 кв.м., расположенного примерно в 130 м. по направлению на северо – запад от ориентира – пересечение улиц, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Морозова П.Л. – ул. Бийская, с кадастровым номером 27:23:050515:5, в соответствии со ст.ст. 432, 452, 453 ГК РФ прекращены.

26.11.2010 объект недвижимости - земельный участок с кадастровым номером 27:23:050515:5, являющийся предметом договора аренды от 25.11.2009 № 1039, прекратил существовать. Согласно ст. 433 ГК РФ договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 224). Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними от 10.06.2011 № 01/059/2011-131 договор аренды от 21.01.2011 № 10 зарегистрирован Росреестром 13.05.2011 (№ 27-27-01/067/2011-288).

Таким образом, согласно ст. 433 ГК РФ Департаментом муниципальной собственности г. Хабаровска в рамках возникших 13.05.2011 новых договорных отношений по договору аренды от 21.01.2011 № 10 предоставлен в пользование ООО «Версия земельный участок с кадастровым номером 27:23:050515:6, являющийся иным объектом недвижимости, который не являлся объектом договора аренды от 25.11.2009 № 1039.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 22, ст. 23, ч. 1 ст.39, ч.ч. 1 – 4 ст. 41, ч. 1 ст. 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать действия Министерства строительства Хабаровского края, выразившиеся в отказе ООО «Фортуна» письмом от 24.10.2008 № 13-9133 «О рассмотрении заявления» в организации работ по выбору/формированию земельного участка для строительства капитального объекта, нарушением ч. 1 ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать Министерству строительства Хабаровского края предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.
3. Признать постановление администрации городского округа «Город Хабаровск» от 20.01.2011 № 175 «О предоставлении ООО «Версия» земельного участка в аренду» противоречащим ч. 1 ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
4. Выдать администрации городского округа «Город Хабаровск» предписание об отмене акта, противоречащего антимонопольному законодательству.
5. Обратиться в Арбитражный суд Хабаровского края с иском о признании договора аренды земельного участка от 21.01.2011 № 10, заключенного Департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска от имени городского округа «Город Хабаровск» с ООО «Версия», недействительным.
6. Передать материалы дела № 8-01/367 должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дел об административных правонарушениях, предусмотренных 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.

#### ПРЕДПИСАНИЕ №21

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 22, статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 20.10.2011 № 50 по делу № 8-01/367 о нарушении Министерством строительства Хабаровского края (ул. Запарина, 76, г. Хабаровск,

680000) части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ

Министерству строительства Хабаровского края в срок до 15 ноября 2011 г. прекратить нарушение части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в отказе ООО «Фортуна» в организации работ по выбору/формированию земельного участка для строительства капитального объекта, с целью чего отозвать письмо от 24.10.2008 № 13-9133 «О рассмотрении заявления», адресованное ООО «Фортуна».

О выполнении настоящего Предписания сообщить в Хабаровское УФАС России в пятидневный срок с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

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

#### ПРЕДПИСАНИЕ №22

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 22, статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 20.10.2011 № 50 по делу № 8-01/367 о нарушении Министерством строительства Хабаровского края части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### ПРЕДПИСЫВАЕТ

Администрации городского округа «Город Хабаровск» в срок до 15 ноября 2011г. отменить постановление администрации г. Хабаровска от 20.01.2011 № 175 «О предоставлении ООО «Версия» земельного участка в аренду».

О выполнении настоящего Предписания сообщить в Хабаровское УФАС России в пятидневный срок с даты его выполнения (с приложением подтверждающих документов).

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.