ООО « А-Сервис»

ул. Дегтярева, 65А, г. Челябинск, 454031

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска

ул. Тимирязева, д. 36, г. Челябинск,

454113

Администрация города Челябинска

пл. Революции, д. 2, г. Челябинск,

454113

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № 39-07/12 о нарушении антимонопольного законодательства**

Резолютивная часть решения оглашена «25» сентября 2012 года

В полном объеме решение изготовлено « 9» октября 2012 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Председателя  Комиссии: | Сапрыкиной Н.В. | - | заместителя руководителя Челябинского УФАС России; |
| Членов Комиссии: | Соболевской Т.М. | - | начальника отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России; |
|  | Подивиловой Ю.В. | - | специалиста-эксперта отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России, |

рассмотрев дело № 39 -07/12 по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (454113, г. Челябинск, ул. Тимирязева, 36), Администрацией города Челябинска ( 454113, г. Челябинск, пл. Революции, 2) пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) поступило заявление ООО «А-Сервис» ( далее – Заявитель) о нарушении Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее – Комитет), Администрацией города Челябинска сроков направления решения по заявлению ООО «А-Сервис» о приобретении в собственность ООО «А-Сервис» земельного участка общей площадью 4316 кв.м, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Дачная, 39 (далее – земельный участок), на котором расположен принадлежащий на праве собственности ООО «А-Сервис» объект недвижимости - нежилое здание (автомоечный комплекс).

**При рассмотрении заявления ООО «А-Сервис» установлено следующее.**

ООО «А-Сервис» обратилось к Главе города Челябинска с заявлением на приобретение в собственность земельного участка площадью 4316 кв.м. по ул. Дачная, 39, на котором расположен объект недвижимости - нежилое здание (автомоечный комплекс), принадлежащий на праве собственности ООО «А-Сервис».

11 октября 2011 года Заявителем представлены в адрес Администрации города Челябинска все запрошенные документы (вх. Администрации города Челябинска № 10-15467/11-0-0 от 12.10.2011, вх. Комитета № 29108 от 13.10.2011).

08.11.2011 (исх. № 21595) Комитетом в адрес ООО «А-Сервис» направлено информационное письмо, в соответствии с которым вопрос Заявителя о выкупе земельного участка будет вынесен на ближайшее заседание комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков.

На момент обращения Заявителя ( вх. № 04.04.2012 № 3390) в Челябинское УФАС России официальный ответ за подписью уполномоченного должностного лица Администрации города Челябинска о предоставлении земельного участка на праве собственности или об отказе в его выкупе в адрес ООО «А-Сервис» Комитетом не направлялся.

**Администрацией города Челябинска представлены письменные пояснения (вх. № 7921 от 25.07.2012, вх. № 9234 от 27.08.2012, вх. № 10187 от 20.09.2012) и на заседании Комиссии отмечено следующее.**

1. Порядок взаимодействия между Администрацией города Челябинска и Комитетом по вопросам продажи земельных участков гражданам и юридическим лицам – собственникам объектов недвижимости, урегулирован Постановлением Администрации города Челябинска от 21.09.2010 № 286-п «Об утверждении Положения о комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков» (далее – Постановление от 21.09.2010 № 286-п).

Подготовка и направление в адрес ООО «А-Сервис» письменного ответа на заявление о приобретении земельного участка в собственность осуществлялось в соответствии с пунктом 10 Постановления от 21.09.2010 № 286-п.

Комиссией по продаже земельных участков как совещательного органа, образованного для принятия решений о продаже земельных участков, срок принятия решения не нарушен ввиду повторного обращения с заявлением о выкупе земельного участка и предоставления заявителем дополнительных документов.

Документы, подтверждающие направление в Комитет протокола заседания комиссии от 27.01.2012 у Администрации города Челябинска отсутствуют ввиду того, что в силу пункта 10 Постановления от 21.09.2010 № 286-п организационно-техническое и информационное обеспечение деятельности комиссии Администрации города Челябинска осуществляет Комитет.

Структурным подразделением Администрации города Челябинска, на которое возложены обязанности по подготовке повестки в соответствии с пунктом 16 Постановления от 21.09.2010 № 286-п, является Комитет.

Полномочия по подготовке информации по заявлению о выкупе земельного участка возложены на Комитет.

Заседания комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков в период с 12.10.2011 по 27.01.2012 проводились 21.10.2011, 11.11.2011, 02.12.2011, 27.01.2012.

2. В соответствии со статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ ( далее – ЗК РФ) земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в том числе в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 статьи 27 ЗК РФ.

Согласно части 4 статьи 95 ЗК РФ в целях защиты земель особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним земельные участки могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

Пунктами 22, 23 Постановления Правительства Челябинской области от 15.02.2007 № 27-п «Об утверждении Положений о Памятниках природы Челябинской области (городской) и Каштакский боры» предусмотрено, что в целях защиты Памятника природы от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к нему участках создана охранная зона.

На территории охранной зоны Памятника природы запрещаются отвод земельных участков и предоставление в аренду участков под новое строительство, размещение дачных и садоводческих некоммерческих товариществ и других объектов.

Решение об отказе в выкупе земельного участка принято Администрацией города Челябинска в соответствии с пунктом 80 части 3 статьи 36 Устава города Челябинска (письменные пояснения вх. № 10187 от 20.09.2012)

На основании вышеизложенного и ввиду наличия ограничений на предоставление земельного участка Комиссией по продаже земельных участков было принято решение об отказе ООО «А-Сервис» в выкупе земельного участка площадью 4316 кв.м. по ул. Дачная, 39 **( письменные пояснения вх. № 7921 от 25.07.2012).**

По мнению Администрации города Челябинска в ее действиях отсутствуют нарушения антимонопольного законодательства ввиду того, что предоставление либо отказ в предоставлении земельного участка в порядке статьи 36 ЗК РФ собственнику расположенного на нем объекта недвижимости не может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции между Заявителем и иными лицами, поскольку такой земельный участок не может быть вовлечен в хозяйственный оборот.

На заседании Комиссии п**редставитель Комитета поддержал свою позицию, изложенную в письменных пояснениях (вх. № 4510 от 02.05.2012,** вх. № 6053 от 09.06.2012**, исх. № 12675 от 06.08.2012, вх. № 10241 от 24.09.2012) и отметил следующее.**

1. Вопрос о выкупе земельного участка рассмотрен на заседании комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков ( протокол № 1 от 27.01.2012, 31.01.2012), по результатом которого принято решение в выкупе земельного участка отказать, поскольку согласно представленному кадастровому паспорту земельного участка от 07.10.2011 № 7400/102/11-10920 земельный участок частично входит в зону «Охранная зона памятника природы Челябинской области Каштакского бора», о чем заказчик был неоднократно уведомлен в устной форме и письмом Первого заместителя Главы Администрации города Челябинска от 16.04.2012 № 10-15467/11-0-1 **( письменные пояснения, вх. № 4510 от 02.05.2012)**.

Направление ответа заявителю 16.04.2012 обеспечивала Администрация города Челябинска после изготовления и подписания протокола комиссии. Пунктом 6 статьи 36 ЗК РФ урегулирован вопрос об обязанности уведомления заявителя о принятом положительном решении о выкупе земельного участка. При принятии решения об отказе в выкупе срок уведомления об этом заявителя нормативно не урегулирован. Решение данного вопроса происходит в пределах срока на обжалование решения комиссии, то есть в пределах трехмесячного срока с даты принятия комиссией соответствующего решения ( письменные пояснения **исх. № 12675 от 06.08.2012)**.

2. На момент поступления в Комитет заявления ООО «А-Сервис» действовал Приказ Минэкономразвития от 30.10.2007 № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения» ( далее – Приказ от 30.10.2007 № 370), в соответствии с которым к заявлению о приобретении земельного участка должно быть приложено свидетельство о государственной регистрации юридического лица.

В приложении к заявлению Заявитель собственноручно зачеркнул Приложение №5 ( свидетельство о государственной регистрации юридического лица), что в соответствии с пунктом 59 Порядка оформления документов о предоставлении земельных участков для эксплуатации, строительства, проектирования и реконструкции объектов на территории города Челябинска, утвержденного Решением Челябинской городской Думы от 29.05.2006 № 13/3 (далее – Решение от 29.05.2006 № 13/3), является основанием для отказа в оформлении документов на предоставление земельного участка. Таким образом, ООО «А-Сервис» на заявление ( вх. № 29108 от 13.10.2011) должен был быть направлен отказ в оформлении документов, в связи с чем ненаправление ответа не имело существенного значения при решении вопроса о выкупе земельного участка.

Вместе с тем, заявление ООО «А-Сервис» и сформированные Комитетом документы, из ранее представленных обществом, направлены 26.01.2012 на рассмотрение комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков**.**

3. В соответствии с пунктом 6 Решения Челябинской городской думы от 29.05.2006 № 13/3 заявления о выкупе земельных участков поступают на имя Главы Администрации города Челябинска, пакет документов прилагаемый к заявлению сдаются в структурное подразделение Администрации – Комитет в этот же день.

Согласно пункту 5.1 вышеуказанного Решения и Постановления от 21.09.2010 № 286-п вопрос по продаже земельных участков рассматривается на заседании комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков.

В соответствии с пунктом 13 Положения о Комитете по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, утвержденного Постановлением Администрации города Челябинска от 05.07.2012 № 151-п, он является структурным подразделением Администрации города Челябинска и осуществляет полномочия по подготовке документов на комиссию Администрации города Челябинска по продаже земельных участков ( письменные пояснения № 10241 от 24.09.2012).

Согласно статье 12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан в РФ» ( далее – Закон об обращении граждан) заявление граждан (юридических лиц) подлежит рассмотрению в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения.

В соответствии с Постановлением от 21.09.2012 № 286-п на Комитет возложены полномочия по информированию заявителей о принятых комиссией решениях.

В соответствии с частью 1 статьи 12 Закона об обращении граждан на заявление ООО «А-Сервис» от 13.10.2011 вх. № 29108 Комитетом направлено информационное письмо ( исх. № 08.11.2011 № 21595), в соответствии с которым вопрос Заявителя о выкупе земельного участка будет вынесен на ближайшее заседание комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков (письменные пояснения, вх. № 6053 от 09.06.2012).

Документы не были переданы на ближайшее заседание комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков в результате дисциплинарного проступка специалиста отдела Комитета.

Вместе с тем Постановлением от 21.09.2010 № 286-п не установлен срок подготовки и направления документов на заседание комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков ( письменные пояснения № 10241 от 24.09.2012).

В соответствии с пунктом 16 Постановление от 21.09.2010 № 286-п повестки заседания комиссии и подготовку протокола заседания обеспечивает Комитет.

По мнению представителя Комитета в действиях Комитета отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства РФ, поскольку нарушение сроков направления ответа на заявление не может привести к ограничению, устранению конкуренции на товарном рынке и ООО «А-Сервис» продолжало осуществлять деятельность с использованием земельного участка.

Представителем ООО «А-Сервис» представлены письменные пояснения и на заседании Комиссии отмечено следующее.

**Заявление от 11.10.2011 № 10/11-01 являлось дополнением к заявлению № 2 ( исх. № 60 от 31.12.2009) на приобретение в собственность земельного участка, копия свидетельства о государственной регистрации ООО «А-Сервис» в качестве юридического лица (приложение № 5) не прилагалась, поскольку была направлена ранее ( приложение №6 к заявлению исх. № 60 от 31.12.2009) и имелась в материалах, представленных ранее в Комитет.**

**Длительное бездействие и отказ Администрации города Челябинска в предоставлении в собственность земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ООО «А-Сервис», создает обществу препятствия при осуществлении предпринимательской и иной экономической деятельности по следующим основаниям.**

**Право собственности предполагает право собственника распоряжаться земельным участком, чего лишено ООО «А-Сервис» по причине бездействия Комитета и отказа Администрации города Челябинска в приобретении земельного участка в собственность. При аренде имеются ограничения по использованию земельного участка в части распоряжения им.**

**Отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок препятствует его использованию, например, в качестве залога при получении кредита в банке, что в итоге является необоснованным препятствиям для развития предприятия.**

**Наличие в собственности земельного участка также повышает капитализацию (рыночную стоимость) компании.**

**Кроме того, размер земельного налога более чем в два раза ниже размера арендной платы, что влечет для ООО «А-Сервис» дополнительные убытки ввиду невозможности выкупа земельного участка.**

**Таким образом, указанные действия ведут к необоснованным финансовым затратам со стороны организации, что препятствует развитию конкуренции при осуществлении предпринимательской деятельности с использованием земельного участка.**

*Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.*

**1.** Согласно пункту 1 статьи 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК РФ.

Согласно пункту 6 статьи 36 ЗК РФ в месячный срок со дня поступления заявления орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности. В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности орган местного самоуправления осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Постановлением от 21.09.2010 № 286-П утверждено Положение о Комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков (далее – Положение), согласно которому комиссия Администрации города Челябинска образована для принятия решений о продаже земельных участков для эксплуатации зданий, строений и сооружений.

Согласно пункту 15 Положения документы для рассмотрения членам Комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков предоставляются Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска в электронном виде за один день до заседания Комиссии.

Заседания комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в неделю (пункт 11 Положения).

На заседаниях комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков ведется протокол, который подписывается председателем Комиссии и секретарем не позднее пяти дней со дня проведения заседания Комиссии.

На основании протокола Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска в случае положительного решения комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков осуществляет подготовку проектов правовых актов Администрации города Челябинска о продаже земельных участков, а в случае отрицательного решения - письменный ответ в адрес физического или юридического лица, подавшего заявление на выкуп земельного участка, с приложением выписки из протокола Комиссии (пункт 17 Положения).

Заявление ООО «А-Сервис» о предоставлении земельного участка, на котором расположен объект недвижимости - нежилое здание (автомоечный комплекс), в собственность поступило в Комитет 13 октября 2011 года (вх. № 29108).

8 ноября 2011 года Комитетом направлено письмо в адрес ООО «А-Сервис», согласно которому вопрос о выкупе земельного участка будет вынесен на ближайшее заседание комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков.

Материалы для заседания комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков Комитетом переданы 26 января 2012 года при условии, что согласно письменным пояснениям Администрации города Челябинска ( вх. № 7921 от 25.07.2012) с момента поступления заявления ООО «А-Севис» заседания комиссии проводились 21 октября 2011 года, 11 ноября 2011года, 02 декабря 2011 года, 27 января 2012 года.

Довод представителя Комитета об отсутствии установленного срока подготовки и направления документов на заседание Комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков не может быть принят во внимание по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 10 Положения организационно-техническое и информационное обеспечение деятельности комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков осуществляет Комитет, в том числе подготовку и направление документов ( повестки заседания комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков, информацию по заявлению) необходимых для рассмотрения заявлений о выкупе земельного участка комиссией Администрации города Челябинска по продаже земельных участков (пункт 16 Положения).

Согласно пункту 1 Положения о Комитете по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, утвержденного Постановлением Главы города Челябинска от 26.12.2005 № 1507-п, Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска является структурным подразделением органа местного самоуправления - Администрации города Челябинска.

Пунктом 6 статьи 36 ЗК РФ установлено, что в месячный срок со дня поступления заявления орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности.

Факт возложения на Комитет полномочий по осуществлению подготовки и направления документов ( повестки заседания комиссии Администрации по продаже земельных участков, пояснительной записки с характеристиками объекта недвижимости) для рассмотрения заявления ООО «А-Сервис» комиссией Администрации города Челябинска по продаже земельных участков Комитетом не отрицается.

Таким образом, Комитетом не обеспечена своевременная подготовка и направление документов для рассмотрения заявления ООО «А-Сервис» комиссией Администрации города Челябинска по продаже земельных участков, позволяющие в установленный пунктом 6 статьи 36 ЗК РФ срок органу местного самоуправления принять решение по итогам рассмотрения заявления общества о предоставлении земельного участка на праве собственности.

Довод Комитета о том, в соответствии с частью 1 статьи 12 Закона об обращении граждан Комитетом в месячный срок направлено в адрес ООО «А-Сервис» информационное письмо о рассмотрении вопроса выкупа Заявителем земельного участка на ближайшем заседании комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков, не может быть принят во внимание, поскольку в указанный срок должно быть принято решение в соответствии со статье 36 ЗК РФ.

Заявление ООО «А-Сервис» о предоставлении земельного участка поступило в адрес Администрации города Челябинска 12 октября 2011 года (вх. Администрации города Челябинска № 10-15467/11-0-0 от 12.10.2011, вх. Комитета № 29108 от 13.10.2011).

Приказом от 30.10.2007 № 370 утвержден перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, признанный Приказом Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 № 475 «Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок» утратившим силу с 15 октября 2011 года.

Таким образом, на момент подготовки Комитетом ответа ООО «А-Сервис» действовал Приказ Минэкономразвития от 30.10.2007 № 370, в соответствии с которым необходимо представление копии свидетельство о государственной регистрации юридического лица, не может быть принят во внимание.

Порядок приема и перечень документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, регулируется Приказом Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 № 475.

Пунктом 2 Приказа Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 № 475 установлено, что документы, указанные в [пунктах 2](consultantplus://offline/ref=0230F5B15C7FB307C08A44A801A3AF661D212BD93D9210C19D8F2F8EE1F0B2C08F9507E77FB94184hCYFI), [4](consultantplus://offline/ref=0230F5B15C7FB307C08A44A801A3AF661D212BD93D9210C19D8F2F8EE1F0B2C08F9507E77FB94184hCYDI), [4.1](consultantplus://offline/ref=0230F5B15C7FB307C08A44A801A3AF661D212BD93D9210C19D8F2F8EE1F0B2C08F9507E77FB94184hCYCI), [5](consultantplus://offline/ref=0230F5B15C7FB307C08A44A801A3AF661D212BD93D9210C19D8F2F8EE1F0B2C08F9507E77FB94184hCYAI), [5.1](consultantplus://offline/ref=0230F5B15C7FB307C08A44A801A3AF661D212BD93D9210C19D8F2F8EE1F0B2C08F9507E77FB94184hCY9I), [6](consultantplus://offline/ref=0230F5B15C7FB307C08A44A801A3AF661D212BD93D9210C19D8F2F8EE1F0B2C08F9507E77FB94184hCY7I) Перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, не могут быть затребованы у заявителя, ходатайствующего о приобретении прав на земельный участок, при этом заявитель вправе их представить вместе с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

Пунктом 2 перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 № 475, предусмотрено предоставление заявителем, ходатайствующим о приобретении прав на земельный участок, копии свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц) или выписки из государственного реестра юридических лиц или индивидуальных предпринимателей.

Таким образом, в случае непредставления заявителем, ходатайствующим о приобретении прав на земельный участок, копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица, Администрации города Челябинска надлежало ее истребовать самостоятельно.

Согласно пункту 59 Решения от 29.05.2006 № 13/3 в случае отсутствия в заявлении о предоставлении прав на земельный участок необходимых документов и материалов, согласно утвержденному перечню, Администрация города Челябинска (уполномоченный орган Администрации города, должностное лицо Администрации города, в пределах их компетенции, установленной муниципальными правовыми актами Администрации города Челябинска) в тридцатидневный срок со дня получения заявления, за исключением случаев, когда земельным законодательством установлены иные сроки, направляет заявителю письменный ответ с приобщением представленных документов.

Комитетом указанный документ у Заявителя истребован не был, указание в письме от 08.11.2011 ( исх. № 21595) о необходимости представления копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица отсутствует.

Таким образом, довод представителя Комитета о том, что отсутствие приложенного свидетельства о государственной регистрации юридического лица к заявлению ООО «А-Сервис» о предоставлении земельного участка является основанием для отказа в оформлении документов на предоставление земельного участка не может быть принят во внимание.

Протокол заседания комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков № 1 от 27.01.2012, 31.01.2012, на котором рассматривалось заявление ООО «А-Сервис» о предоставлении земельного участка в собственность, направлен в Комитет 10 февраля 2012 года.

Письменный ответ в адрес ООО «А-Сервис» об отказе в выкупе земельного участка за подписью первого заместителя Главы Администрации города Челябинска подготовлен Комитетом 16 апреля 2012 года ( исх. № 10-15467/11-0-1 от 16.04.2012).

С учетом изложенного, Комитетом нарушены, предусмотренные пунктом 6 статьи 36 ЗК РФ, сроки направления решения по заявлению ООО «А-Сервис» о предоставлении в собственность земельного участка, на котором расположен объект недвижимости - нежилое здание (автомоечный комплекс), принадлежащий на праве собственности ООО «А-Сервис».

Согласно пункту 17 Положения на основании протокола Комитет в случае положительного решения Комиссии осуществляет подготовку проектов правовых актов Администрации города Челябинска о продаже земельных участков, а в случае отрицательного решения - письменный ответ в адрес физического или юридического лица, подавшего заявление на выкуп земельного участка, с приложением выписки из протокола Комиссии. Однако Комитетом направлен ответ ООО «А-Сервис» об отказе в предоставлении земельного участка более чем через два месяца после принятия решения комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков.

Довод Комитета о неоднократном уведомлении ООО «А-Сервис» в устной форме о принятом решении не может быть принят во внимание, поскольку Положением предусмотрено направление решения о предоставлении земельного участка в собственность в письменной форме.

Довод Комитета о том, что направление ответа заявителю от 16.04.2012 обеспечивала Администрация города Челябинска после изготовления и подписания протокола комиссии Администрации города Челябинск по продаже земельных участков, не принят во внимание, поскольку не подтвержден документально.

В соответствии с пунктами 10 и 17 Положения полномочия по подготовке письменного ответа и его направление возложены на Комитет. Кроме того, согласно письменным пояснениям Комитета полномочия по информированию заявителей о принятых комиссией Администрации города Челябинска по продаже земельных участков решений возложены на Комитет.

Довод Комитета о том, что в соответствии с пунктом 6 статьи 36 ЗК РФ заявитель уведомляется только в случае принятия решения о предоставлении права выкупа земельного участка, не может быть принят во внимание, поскольку из буквального толкования указанной нормы следует, что решение органа местного самоуправления должно быть направлено внезависимо от его содержания.

Кроме того, к направленному в адрес ООО «А-Сервис» письменному ответу на заявление о предоставлении земельного участка в собственность в нарушение пункта 17 Положения не была приложена выписка из протокола комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков.

Таким образом, Комитетом в нарушение пункта 6 статьи 36 ЗК РФ не обеспечены своевременные подготовка и направление документов для рассмотрения заявления ООО «А-Сервис» комиссией Администрации города Челябинска по продаже земельных участков, что привело к нарушению срока принятия решения о предоставлении земельного участка в собственность ООО «А-Сервис», а также не обеспечены своевременные подготовка и направление заявителю письменного ответа с приложением выписки из протокола комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем необоснованного препятствования осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами.

Действия Комитета по несоблюдению своевременного организационно-технического и информационного обеспечения деятельности комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков посредством дачи ответа о рассмотрении на ближайшем заседании комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков при условии, что ЗК РФ не предусмотрено направление данной информации, ненаправления в установленный срок заявления ООО «А-Сервис» в комиссию Администрации города Челябинска по продаже земельных участков, несвоевременное направление заявителю решения комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем необоснованного препятствования осуществлению деятельности общества ввиду невозможности своевременного получения земельного участка в собственность для использования в предпринимательской деятельности в установленные законом сроки, что противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. В адрес ООО «А-Сервис» (исх. № 10-15467/11-0-0 от 16.04.2012) Комитетом направлен письменный ответ, согласно которому комиссией Администрации города Челябинска по продаже земельных участков принято решение об отказе в выкупе земельного участка, на котором расположен принадлежащий на праве собственности ООО «А-Сервис» объект недвижимости - нежилое здание (автомоечный комплекс), на основании пункта 5 статьи 27 ЗК РФ в связи с тем, что согласно представленному кадастровому паспорту от 07.10.2011 № 7400/102/11-10920 земельный участок частично входит в зону «Охранная зона памятника природы Челябинской области Каштакского бора».

Согласно подпункту 1 пункту 5 статьи 27 ЗК РФ ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в пределах особо охраняемых природных территорий.

Таким образом, Земельным кодексом Российской Федерации не предусмотрено ограничение оборота земельных участков, расположенных в пределах охранных зон особо охраняемых природных территорий.

К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли в том числе памятников природы ( пункт 1 статьи 95 ЗК РФ ).

Согласно пункту 4 статьи 95 ЗК РФ в целях защиты земель особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним земельных участках могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий. Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

Согласно части 1 статьи 27 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» на территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы.

Постановлением Правительства Челябинской области от 15.02.2007 № 27-П утверждено Положение о памятнике природы Челябинской области Каштакский бор, пунктом 23 которого на территории охранной зоны Памятника природы запрещаются, в том числе заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов, размещение стоянок транспортных средств, не оборудованных в соответствии с требованиями природоохранного законодательства.

Кроме того, в соответствии с пунктами 25, 26 указанного Положения собственники, владельцы и пользователи земельных участков, расположенных в границах Памятника природы и его охранной зоны, принимают на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны Памятника природы и надлежащего санитарного и экологического состояния вышеназванных территорий.

Согласно протоколу № 1 от 27.01.2012, 31.01.2012 комиссией Администрации города Челябинска по продаже земельных участков сделан вывод об отказе ООО «А-Сервис» в выкупе земельного участка ввиду того, что земельный участок частично входит в зону «Охранная зона памятника природы Челябинской области Каштакского бора».

Документов, подтверждающих, что решение об отказе в предоставлении земельного участка, на котором расположен принадлежащий на праве собственности ООО «А-Сервис» объект недвижимости - нежилое здание (автомоечный комплекс), в собственность ООО «А-Сервис» принято на основании пунктов 24, 25 Положения о памятнике природы Челябинской области Каштакский бор, Комитетом и Администрацией города Челябинска не представлено.

Документов, подтверждающих, что принадлежащий на праве собственности ООО «А-Сервис» автомоечный комплекс не оборудован в соответствии с требованиями природоохранного законодательства и ООО «А-Сервис» не принимает на себя обязательств по обеспечению режима особой охраны Памятника природы и надлежащего санитарного и экологического состояния вышеназванных территорий, Комитетом, Администрацией города Челябинска также представлено не было.

Кроме того, из договора УЗ № 005877-К-2007 аренды земли г. Челябинска от 21.08.2007 следует, что указанный земельный участок площадью 4316 кв.м., расположенный по ул. Дачной в Металлургическом района, относится к землям населенных пунктов (производственная зона).

Указанный земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет 12 октября 2005 года.

Таким образом, земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет до принятия Постановления Правительства Челябинской области от 15.02.2007 № 27-П «Об утверждении Положения о памятнике природы Челябинской области Каштакский бор».

Согласно пункту 4 статьи 28 ЗК РФ не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;

- установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;

- резервирования земель для государственных или муниципальных нужд;

- земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

Вышеуказанное позволяет сделать вывод, что указанный земельный участок, на котором расположен принадлежащий на праве собственности ООО «А-Сервис» объект недвижимости - нежилое здание (автомоечный комплекс), не входит в особо охраняемую природную территорию и не является ограниченным в обороте в соответствии действующим законодательством.

Таким образом, Администрацией города Челябинска необоснованно отказано ООО «А-Сервис» в предоставлении на праве собственности земельного участка, на котором расположен принадлежащий ему на праве собственности автомоечный комплекс.

Довод Администрации города Челябинска о том, что решение об отказе в выкупе земельного участка комиссией Администрации города Челябинска по продаже земельных участков принято в соответствии с пунктом 80 части 3 статьи 36 Устава города Челябинска (письменные пояснения вх. № 10187 от 20.09.2012) не может быть принят во внимание по следующему основанию.

Согласно пункту 80 части 3 статьи 36 Устава города Челябинска Администрация горда Челябинска принимает решение о предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с ЗК РФ.

Челябинским УФАС России установлено, что Администрацией города Челябинска в нарушение пункта 4 статьи 28 ЗК РФ необоснованно принято решение об отказе в выкупе земельного участка ООО «А-Сервис» ввиду отсутствия доказательств нахождения указанного земельного участка в зоне особо охраняемых территорий, что подтверждается решением Арбитражного суда Челябинской области от 19.07.2012 по делу № А76-8583/2012, Постановлением Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда № 18АП-8848/2012 от 13.09.2012.

Действия Администрации города Челябинск по отказу в предоставлении ООО «А-Сервис» земельного участка в собственность по основаниям, не предусмотренным ЗК РФ, несоблюдению сроков принятия решения о возможности его выкупа создали необоснованное препятствование при осуществлении деятельности данному хозяйствующему субъекту посредством невозможности использования его в предпринимательской деятельности, необходимости несения дополнительных временных и финансовых затрат ввиду возникновения потребности в повторных обращениях с соответствующими заявлениями и оплаты арендной платы за его использование могли привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг автомоечных комплексов.

По изложенным основаниям не состоятелен довод Администрации города Челябинска об отсутствии в действия органов местного самоуправления нарушений антимонопольного законодательства.

Поскольку решение Арбитражного суда Челябинской области от 19.07.2012 по делу № А76-8583/2012, Постановление Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда № 18АП-8848/2012 от 13.09.2012, согласно которым Администрация города Челябинска обязана в месячный срок принять решение о предоставлении земельного участка ООО «А-Сервис» в собственность, осуществить подготовку проекта договора купли-продажи земельного участка и направить обществу с предложением о заключении соответствующего договора в порядке и сроки, установленные пунктом 6 статьи 36 ЗК РФ, вступили в законную силу, Комиссия Челябинского УФАС России считает возможным предусмотренное частью 3 статьи 23 Закона о защите конкуренции предписание не выдавать.

На основании изложенного, Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу об отсутствии предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, Администрации города Челябинска по пункту 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

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 пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска по несоблюдению своевременного организационно-технического и информационного обеспечения деятельности комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков посредством дачи ответа о рассмотрении на ближайшем заседании комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков при условии, что ЗК РФ не предусмотрено направление данной информации, ненаправления в установленный срок заявления ООО «А-Сервис» в комиссию Администрации города Челябинска по продаже земельных участков, несвоевременного направления заявителю письменного ответа о результатах рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка в собственность.

2. Признать нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Администрации города Челябинска по отказу в предоставлении ООО «А-Сервис» земельного участка в собственность по основаниям, не предусмотренным ЗК РФ, несоблюдению сроков принятия решения о возможности его выкупа, которые создали необоснованное препятствование при осуществлении деятельности данному хозяйствующему субъекту посредством невозможности использования его в предпринимательской деятельности, возложения дополнительных временных и финансовых затрат ввиду необходимости повторных обращений с соответствующими заявлениями и оплаты арендной платы за его использование после 12.11.2011, что могло привести к ограничению, недопущению, устранению конкуренции на рынке оказания услуг автомоечных комплексов.

3. Предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, не выдавать.

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

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

Председатель Комиссии Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии Т.М. Соболевская

Ю.В. Подивилова

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд. Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Подивилова Ю.В.

(351) 265-93-79