



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о приостановлении рассмотрения дела № 14

05.06.2014

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дел по признакам нарушения антимонопольного законодательства (Приказ от 29.04.2014 № 127) в составе:

председатель Комиссии Волков С.Н., заместитель руководителя Управления;
члены Комиссии: Смирнягина Л.В., начальник отдела контроля органов власти;
Бокша А. А., главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
Кабаев И.В., ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти;
Горина В.М., специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии в качестве:

- ответчика – Администрации города Екатеринбурга, ОГРН 1046603983800 (адрес: г. Екатеринбург, проспект Ленина, д. 24а, далее – Администрация), представитель Нестеров Е.Н. по доверенности от 26.12.2013 № 534/05/20.2-03;

- заявителей:

- Общества с ограниченной ответственностью «Главсредуралстрой-Девелопмент», ОГРН 1106670009973 (адрес: ул. Генеральская, 3 оф. 335, г. Екатеринбург, далее – ООО «Главсредуралстрой-Девелопмент»), уведомлено надлежащим образом 14.05.2014;

- Открытого акционерного общества «АМОС-Групп» (адрес: 620062, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 85, офис 19, далее – ОАО «АМОС-Групп»), уведомлено надлежащим образом 14.05.2014;

- Общества с ограниченной ответственностью «Звезда» (адрес: 620062, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 85, далее – ООО «Звезда»), уведомлено надлежащим образом 14.05.2014,

в присутствии Митина Д.А., заместителя начальника отдела регулирования земельных отношений Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Свердловской области (дов. от 16.04.2014 № АР-5187/07),

рассмотрев в рамках гл. 9 Федерального закона от 26.07. 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), дело № 14 по признакам нарушения Администрацией города Екатеринбурга, в рамках деятельности Департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений, п. 2 ч.1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в необоснованном препятствовании в осуществлении деятельности хозяйствующими

субъектами, путем действия (бездействия) связанных с рассмотрением обращений хозяйствующих субъектов о выдачи технического задания на разработку проектно-планировочной документации на территорию, ограниченную ориентирами: северо-восток – участок железной дороги «Екатеринбург - Каменск-Уральский»; северо-восток – городская черта г. Екатеринбурга; юго-запад – городская черта г. Екатеринбурга Октябрьский район, что может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

Дело № 14 о нарушении антимонопольного законодательства возбуждено Приказом от 29.04.2014 № 127 и Определением от 29.04.2014 назначено к рассмотрению на 05.06.2014.

Основанием для возбуждения дела, в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 39 Закона о защите конкуренции послужило коллективное заявление ООО «Главсредуралстрой-Девелопмент», ЗАО «АМОС-Групп» (ранее ЗАО «Галапагос») и ООО «Звезда» (вх. № 01-17754 от 03.12.2013) на действия (бездействие) Администрации города Екатеринбурга в связи с отказом в выдаче технического задания на разработку проектно-планировочной документации на земельные участки, арендованные по договорам с ТУ Росимущества в Свердловской области.

Как следует из заявления, 13.04.2012 заявители подали в Администрацию города Екатеринбурга заявления о выдаче технического задания на разработку проектно-планировочной документации на территорию ограниченную ориентирами: северо-восток – участок железной дороги «Екатеринбург – Каменск-Уральский»; северо-восток – городская черта г. Екатеринбурга; юго-запад – городская черта г. Екатеринбурга Октябрьский район и подготовке соответствующего постановления Главы Администрации города Екатеринбурга.

Поскольку ответа органа местного самоуправления не последовало, 30.05.2012 заявители обратились повторно (исх. № НС-286).

В ответ 06.06.2012 Администрация запросила эскизное предложение по планировочной организации территории.

Эскизное предложение было направлено в Администрацию 10.07.2012 с повторным заявлением (исх № 320 от 25.06.2012) после чего письмом Департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации города Екатеринбурга от 30.07.2012 (исх. № 213-06/5206) заявителям сообщено, что выдача разрешения на разработку градостроительной документации под предлагаемое заявителями строительство невозможна, в связи с несоответствием намерений заявителей по освоению территории функциональному зонированию Генерального плана развития городского округа. Дополнительно сообщалось, что на часть рассматриваемой для строительства территории подготовлен проект постановления Главы Администрации города Екатеринбурга о предоставлении ОАО «Аэропорт «Кольцово» права на разработку проекта планировки и проекта межевания территории для реконструкции аэропорта.

В последующем заявители повторно (13.03.2013 и 14.06.2013) обращались Главе Администрации города Екатеринбурга за разрешением данного вопроса, но получали отказ (11.04.2013 № 21.3-06/2002 и 17.07.2013 № 0132/01-10/4070, соответственно).

Заявители считают отказ необоснованным, а действия (бездействие) Администрации незаконными и противоречащими ст.ст. 45, 46 ГрК РФ и п. 2. ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Как следует из представленных в деле документов, правообладателями в отношении земельных участков заявители стали в результате переуступки прав и обязанностей от ГУП ОПХ «Исток», арендовавшего эти земли по договорам с ТУ Росимущества в Свердловской области от 18.10.2007:

- № АЗФ-103/1022 – на участок 66:41:0614022:0029 (ООО «Главсредуралстрой-Девелопмент»);

- № АЗФ-105/1022 на участок 66:41:0614022:0028 (ЗАО «Галапагос»);

- № АЗФ-106/1022 на участок 66:41:0614022:0019, в последующем разделенный на более мелкие № :20, :21, :22, :23, :26, :27 (ЗАО «Галапагос»).

Договор аренды земельного участка 66:41:0614022:185 был заключен ООО «Звезда» 15.02.2010, непосредственно, с ТУ Росимущества в Свердловской области (№ АЗФ-14/0322).

В силу п. 1 ст. 34 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны:

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

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

- обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Собственники земельных участков, а также лица, не являющиеся собственниками земельных участков (за исключением обладателей сервитутов) в силу п. 1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 ЗК РФ имеют право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (пп. 2), а также осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством (пп. 4).

Правовой режим земель населенных пунктов согласно п. 2 ст. 7 ЗК РФ, определяется исходя из их разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, отношения по поводу которого регулируются законодательством о градостроительной деятельности (ч. 1 ст. 4 и п. 6 ст. 1 ГрК РФ).

Разрешенное использование земельных участков согласно ч. 1 ст. 37 ГрК РФ может быть трех видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного

использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков в силу ч. 4 ст. 37 ГрК РФ и п. 2 ст. 7 ЗК РФ выбираются их правообладателями самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, а предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка согласно ч. 6 ст. 37 ГрК РФ осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 39 ГрК РФ.

Правилами землепользования и застройки согласно ч. 2 ст. 37 ГрК РФ и п. 2 ст. 85 ЗК РФ устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Градостроительный регламент территориальной зоны в силу п. 3 ст. 85 ЗК РФ обязателен для исполнения всеми правообладателями земельных участков (собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами) независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Территориальное зонирование в муниципальном образовании «город Екатеринбург» осуществлено Правилами землепользования и застройки, утвержденными Решением Екатеринбургской городской Думы от 13.11.2007 № 68/48 (далее – Правила землепользования).

Согласно ст. 52-1 Правил землепользования Зона аэропортов (СО-3) выделена для обеспечения правовых условий использования аэропортов города Екатеринбурга.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- аэропорты;
- аэродромы;
- административные и технические службы аэропорта, другие сооружения, связанные с эксплуатацией аэропорта.

Согласно ст. 52-7 Правил землепользования Зона сельскохозяйственного назначения и использования (СХ-1) предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- поля и земельные участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- лесозащитные полосы;
- животноводческие фермы;
- мастерские по ремонту сельхозтехники;
- здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Условно разрешенные виды использования:

- личные подсобные хозяйства;
- фермерские хозяйства.

Решением Екатеринбургской городской Думы от 06.07.2004 № 60/1 утвержден Генеральный план развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года (далее – Генеральный план).

В соответствии с основными положениями Генерального плана «предусмотрено комплексное транспортное обслуживание резервных территорий международного логистического центра и предлагается разместить аэропорт местных авиалиний «Уктус» в юго-восточной части от аэропорта «Кольцово».

В связи с этим территориальное зонирование к юго-востоку от аэропорта «Кольцово» произведено таким образом, что земельные участки 66:41:0614022:0029 (ООО «Главсредуралстрой-Девелопмент») и 66:41:0614022:185 (ООО «Звезда»), согласно Выкопировке из карты градостроительного зонирования (представлена МБУ «Мастерская генерального плана»), расположены в зоне СО-3 (Зона аэропортов), а земельный участок 66:41:0614022:0028 (ЗАО «АМОС-Групп») находится в зоне СХ-1 (Зона сельскохозяйственного назначения и использования).

В силу ст. 46 ГрК РФ решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в ч. 8.1 ст. 45 ГрК РФ (в случае комплексного освоения территории).

Решение о подготовке документации по планировке территории должно быть принято в течение 30 дней с даты получения органом местного самоуправления соответствующего обращения застройщика в соответствии с положениями ст. 12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» и Постановления Конституционного суда Российской Федерации от 18.07.2012 № 19-П.

Заявители впервые обратились в орган местного самоуправления 13.04.2012, однако не 13.05.2012, не 25.07.2012 (дата повторного обращения – 25.06.2012) вопрос о подготовке документации по планировке территории не был разрешен.

Следует отметить, что в этот же период времени (2012-2013 гг.) Администрацией города Екатеринбурга велась переписка с ОАО «Аэропорт «Кольцово», Министерством Транспорта и связи Свердловской области и ТУ Росимущества в Свердловской области о резервировании спорных земельных участков в перспективе на расширение аэропорта и согласовании постановления Администрации о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории.

Постановление Администрации от 19.04.2013 № 1414 (опубликовано 23.04.2013 в газете «Вечерний Екатеринбург» № 73 (15715) на 4-й полосе) ОАО «Аэропорт «Кольцово» разрешена подготовка проекта планировки и проекта межевания территории необходимой для развития аэропорта.

Между тем, представитель Администрации города Екатеринбурга сообщил, что в Арбитражном суде Свердловской области рассматривается дело № А60-11249/2014 по заявлению ЗАО «АМОС-ГРУПП» (ИНН: 6670220299, ОГРН: 1086670023615) к Администрации города Екатеринбурга о признании незаконными действий (бездействия), выраженных в нарушении порядка разработки проектно-планировочной документации.

Согласно определению Арбитражного суда Свердловской области от 28.05.2014 подготовка дела к судебному разбирательству окончена, судебное разбирательство назначено на 25.06.2014.

Обстоятельства, которые будут установлены судом по делу № А60-11249/2014, будут иметь значение при рассмотрении настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства и могут повлиять на решение по данному делу.

Согласно ч. 3 ст. 47 Закона о защите конкуренции Комиссия вправе приостановить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае рассмотрения антимонопольным органом, судом, органами предварительного следствия другого дела, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

В соответствии с ч. 3, 5 ст. 47 Закона о защите конкуренции Комиссия

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Рассмотрение дела № 14 приостановить до вступления в силу решения Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-11249/2014.

Председатель Комиссии

члены Комиссии:



С.Н. Волков



Л.В. Смирнягина



А.А. Бокша



И.В. Кабаев



В.М. Горина