

РЕШЕНИЕ

по делу № 135-16-18

о нарушении антимонопольного законодательства

15 сентября 2023 года г. Красноярск

Резолютивная часть решения оглашена по окончании рассмотрения дела 12.09.2023.

В полном объеме решение изготовлено 15.09.2023.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Мерзляков В.А., заместитель руководителя управления; члены Комиссии: Наследников Ю.В., начальник правового отдела, Романюта М.Г., главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,, рассмотрев дело № 135-16-18 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденное в отношении Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска (далее – Департамент, ДМИиЗО администрации г. Красноярска) и индивидуального предпринимателя Бруса (ИНН 246400318960) (далее – Брус А.И.) по признакам нарушения абзаца 1 и пункта 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ),

в присутствии: Обединой Е.А. (доверенность № 76 от 22.12.2022), представителя Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска, Баснина С.Л. (доверенность № 24 А А 3487008 от 20.12.2018), представителя ИП Бруса А.И.;

в отсутствие представителей заявителя ИП Моцаренко А.А. и заинтересованного лица Управления архитектуры администрации г. Красноярска, надлежащим образом уведомленных о времени, дате и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В адрес Красноярского УФАС России поступило заявление ИП Моцаренко А.А. (вх. № 14505 от 17.08.2018) с жалобой на действия Департамента, связанные с продажей А.И. Брусу, имеющему статус индивидуального предпринимателя, земельного участка, расположенного на ул. Полтавская города Красноярска.

По результатам рассмотрения вышеназванного заявления, в связи с выявлением в действиях Департамента и ИП Бруса А.И. признаков нарушения абзаца 1 и пункта 4 статьи 16 Закона № 135-ФЗ, выразившихся в достижении антиконкурентного соглашения о предоставлении приоритетного права выкупа земельного участка в обход конкурентных процедур Брусу А.И., что предоставляет последнему необоснованные преимущества как субъекту предпринимательской деятельности и свидетельствует об ограничении конкуренции за право получения в пользование вышеуказанного земельного участка в той части, которая не занята вышеуказанными зданиями и необходима для их обслуживания, приказом Красноярского УФАС России № 306 от 15.11.2018 возбуждено настоящее дело.

Определением от 19.11.2018 о назначении дела № 135-16-18 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению, к участию в рассмотрении дела в качестве заявителя привлечен ИП Моцаренко А.А. (ИНН 246408540572), а в качестве ответчиков привлечены: Департамент и ИП Брус А.И., а рассмотрение дела назначено на 12 декабря 2018 года.

Определением от 12.12.2018 рассмотрение дела № 135-16-18 отложено в связи с необходимостью получения информации на 12.02.2019.

Определением от 12.02.2019 рассмотрение дела № 135-16-18 отложено в связи с необходимостью получения информации на 18.03.2019. Срок рассмотрения дела продлен до 19.08.2019.

Определением от 18.03.2019 рассмотрение дела № 135-16-18 отложено в связи с необходимостью получения информации на 22.04.2019.

22.04.2019 в рассмотрении дела № 135-16-18 объявлен перерыв до 16 часов 00 минут 25.04.2019.

Определением от 25.04.2019 рассмотрение дела № 135-16-18 отложено в связи с необходимостью получения информации на 23.05.2019.

23 мая 2019 года дело № 135-16-18 рассмотрено в присутствии представителя ИП Моцаренко А.А. по доверенности – Ушаковой О.В., ответчика – представителя Департамента – А.В. Вагаповой, представителей ИП Бруса А.И. по доверенности, представителя Управления архитектуры администрации города Красноярска.

В рамках рассмотрения установлено, что Арбитражным судом Красноярского края рассматривается дело № А33-23307/2018 по заявлению ИП Моцаренко А.А. к ИП Брусу А.И., к Департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска о признании недействительными результатов межевания, распоряжения, договора купли-продажи земельного участка № 1034 от 21.07.2016, формирования земельного участка, о признании отсутствующим право собственности, об исключении сведений из государственного кадастра недвижимости. Таким образом, предмет судебного спора аналогичен предмету спора, рассматриваемому Красноярским УФАС России по делу № 135-16-18.

Комиссией, учитывая, что вопросы, рассматриваемые антимонопольным органом являются предметом рассмотрения Арбитражного суда Красноярского края (дело № А33-23307/2018), решение Арбитражного суда Красноярского края по делу № А33-23307/2018 имеет значение для рассмотрения настоящего дела, принято решение о приостановлении рассмотрения дела в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 47 Закона № 135-ФЗ, согласно которому Комиссия может приостановить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае и на срок рассмотрения антимонопольным органом, судом, органами предварительного следствия другого дела, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Определением от 23.05.2019 о приостановлении рассмотрения дела, рассмотрение дела № 135-16-18, приостановлено до принятия судебного акта по делу № А33-23307/2018.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 19.09.2022 по делу № А33-23307/2018 в удовлетворении заявленных ИП Моцаренко А.А. требований о признании недействительными результатов межевания, о признании недействительным договора купли-продажи, об исключении сведений из государственного кадастра недвижимости. отказано.

Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 04.04.2023 по делу № А33-23307/2018 Решение Арбитражного суда Красноярского края от 19.09.2022 по вышеуказанному делу оставлено без изменения, апелляционная жалоба без удовлетворения.

Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 04.04.2023 вступило в силу с момента его принятия.

В связи с минованием причин, послуживших основанием для приостановления рассмотрения дела № 135-16-18, а именно в связи с вступлением в законную силу Постановления Третьего арбитражного апелляционного суда от 04.04.2023 по делу № А33-23307/2018, Определением от 15.06.2023 о возобновлении рассмотрения дела № 135-16-18, рассмотрение дела назначено на 27.07.2023 в 11 часов 00 минут (исх. № ВМ/11661/23 от 11.07.2023).

К рассмотрению дела от Управления архитектуры администрации г. Красноярска поступило ходатайство (вх. № 14865-ЭП/23 от 20.07.2023) о рассмотрении дела № 135-16-18 в отсутствие представителя.

21.07.2023 от ИП Бруса А.И. поступили письменные пояснения (вх. № 14912/23 от 21.07.2023), согласно которым, учитывая позиции судов по делу № А33-23307/2018 и положения статьи 41.1 Закона № 135-ФЗ, предприниматель просит производство по делу № 135-16-18 прекратить.

25.07.2023 от ДМИиЗО администрации г. Красноярска поступили письменные пояснения и ходатайство (исх. № 13184-ги от 25.07.2023, вх. № 15133-ЭП/23 от 25.07.2023; вх. № 15115-ЭП/23 от 25.07.2023) об отложении рассмотрения дела № 135-16-18 на более позднюю дату, с учетом даты рассмотрения кассационной жалобы 08.08.2023 Арбитражным судом Восточно-Сибирского округа по делу № А33-23307/2018, и об ознакомлении с материалами указанного антимонопольного дела.

27.07.2023 дело № 135-16-18 рассмотрено в присутствии Баснина С.А., представителя ИП Бруса А.И. по доверенности, в отсутствие представителей ДМИиЗО

администрации г. Красноярска, Управления архитектуры администрации г. Красноярска, ИП Моцаренко А.А.

На заседании представитель Баснин С.Л. пояснил, что поддерживает ранее изложенную позицию и ходатайствует о прекращении рассмотрения дела в связи с истечением срока давности.

Определением от 27.07.2023 об отложении рассмотрения дела № 135-16-18 о нарушении антимонопольного законодательства рассмотрение дела отложено в связи с отсутствием сведений о надлежащем уведомлении заявителя ИП Моцаренко А.А. о дате, месте и времени рассмотрения дела на 12.09.2023 на 11 часов 00 минут (исх. № ВМ/12709/23 от 27.07.2023).

До даты рассмотрения дела от Управления архитектуры администрации г. Красноярска поступило ходатайство (исх. № 2556 от 12.09.2023, вх. № 18198-ЭП/23 от 12.09.2023) о рассмотрении дела № 135-16-18 в отсутствие представителя.

12.09.2023 дело № 135-16-18 рассмотрено в присутствии: Баснина С.Л., представителя ИП Бруса А.И. по доверенности, Обединой Е.А. представителя ДМИИЗО администрации г. Красноярска по доверенности; в отсутствие представителей заявителя ИП Моцаренко А.А. и заинтересованного лица Управления архитектуры администрации г. Красноярска, надлежащим образом уведомленных о времени, дате и месте рассмотрения дела.

На заседании от представителя Баснина С.Л. поступило устное ходатайство о прекращении рассмотрения дела в связи с истечением срока давности в соответствии со статьей 41.1 Закона № 135-ФЗ, представитель ДМИИЗО администрации г. Красноярска Обедина Е.А. против заявленного ходатайства не возражала. Дополнительные пояснения, заявления от представителей не поступило.

Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

21.07.2016 между ДМИИЗО администрации г. Красноярска и ИП Брусом А.И. заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 24:50:0700188:6012. На данном земельном участке расположены два нежилых здания общей площадью 136,6 кв.м. и 48,4 кв.м., в то время как сам земельный участок занимает площадь 22 750 кв.м.

Красноярским УФАС России установлено, что ИП Брус А.И. является собственником нежилого 2 этажного здания, общей площадью 136,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Полтавская, 38, стр. 23, кадастровый номер 24:50:0700188:3003, а также нежилого 1 этажного здания, общей площадью 48,4 кв.м., расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Полтавская, 38, стр. 25, кадастровый номер 24:50:0700188:3001.

13.04.2016 ИП Брус А.И. обратился в администрацию г. Красноярска с заявлением о предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером 24:50:0700188:6012, площадью 22 750 кв.м., необходимого, по его мнению, для обслуживания вышеуказанных зданий. К заявлению были приложены свидетельства о государственной регистрации права собственности на здания, технический паспорт нежилого здания, копия заключения по обоснованию площади земельного участка и иные.

Администрацией г. Красноярска в предоставлении спорного земельного участка в аренду без проведения торгов было отказано, по причине того, что ИП Брус А.И. имеет право получить в аренду лишь ту часть земельного участка, которая находится под зданиями, сооружениями, находящимися в собственности ИП Бруса А.И. и необходима для их обслуживания.

21.05.2016 ИП Брус А.И. обратился в администрацию г. Красноярска с заявлением о предоставлении спорного земельного участка в собственность за плату без проведения торгов.

Администрация г. Красноярска отказала ИП Брусу А.И. в предоставлении спорного земельного участка в собственность за плату без проведения торгов сославшись на то, что площадь земельного участка несоразмерна площади зданий и сооружений, расположенных на данном земельном участке и принадлежащих заявителю на праве собственности.

07.07.2016 ИП Брус А.И. повторно обращается в администрацию г. Красноярска с заявлением о предоставлении спорного земельного участка в собственность за плату без проведения торгов. При этом к заявлению приложены те же документы, что и документы, приложенные к заявлению о предоставлении спорного земельного участка в аренду без проведения торгов сроком на 49 лет, в том числе заключение по обоснованию площади земельного участка и иные.

Администрация г. Красноярска, рассмотрев указанное заявление ИП Бруса А.И., направила ему ответ о том, что имеются все основания для заключения с заявителем договора купли-продажи спорного земельного участка без проведения торгов. После чего спорный земельный участок, на основании договора купли-продажи земельного участка № 1034 от 21.07.2016, перешел в собственность ИП Бруса А.И.

По общему правилу, установленному частью 1 статьи 39.3 ЗК РФ, продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

В силу подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ, без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ.

Согласно пункту 1 статьи 39.20 ЗК РФ, если иное не установлено названной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Необходимыми условиями для выкупа земельного участка без проведения торгов на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ, статьи 39.20 ЗК РФ являются: нахождение на испрашиваемом земельном участке объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности заявителю; соответствие объекта недвижимости целям использования земельного участка и их площадей; отнесение находящегося на участке объекта к объектам недвижимости.

ИП Брус А.И. в обоснование размера земельного участка, который в 123 раза превышает площадь находящихся на нем зданий, не представил доказательств того, что именно такой размер земельного участка необходим для обслуживания зданий

и подлежит выкупу.

Вместе с тем, предметом рассмотрения дела № 135-16-18 является правомерность заключения договора купли-продажи земельного участка сторонами в 2016 году.

Согласно статье 41.1 Закона № 135-ФЗ, дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Таким образом, в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 48 Закона № 135-ФЗ, действия Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска и ИП Бруса А.И. не могут быть рассмотрены на предмет наличия нарушения абзаца 1 и пункта 4 статьи 16 Закона № 135-ФЗ ввиду истечения срока давности, в связи с чем Комиссия приходит к выводу о наличии основания для прекращения производства по делу.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 41.1, 48, 49 Закона № 135-ФЗ, Комиссия

РЕШИЛА:

Производство по делу № 135-16-18, возбужденному в отношении Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска и индивидуального предпринимателя Бруса Александра Ивановича по признакам нарушения абзаца 1 и пункта 4 статьи 16 Закона № 135-ФЗ, прекратить в связи с истечением срока давности, предусмотренного статьей 41.1 указанного федерального закона.

Настоящее решение может быть обжаловано в порядке, установленном статьями 23 и 52 Федерального закона 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».