

РЕШЕНИЕ

г. Чебоксары

Дело № 31/05-АМЗ-2015

Резолютивная часть решения объявлена 21 апреля 2016 года.

Полный текст решения изготовлен 21 апреля 2016 года.

Комиссия Чувашского УФАС России по рассмотрению дела № 31/05-АМЗ-2015 о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

«...»

при отсутствии на заседании Комиссии:

представителей лица, в отношении которого возбуждено производство по делу (ответчика): администрации г. Чебоксары Чувашской Республики,

лица, располагающего сведениями относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств- ООО «Звенья»,

рассмотрела дело № 31/05-АМЗ-2015 по признакам нарушения администрацией г.Чебоксары Чувашской Республики (адрес: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, д.36) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившегося в заключении с ООО «Звенья» договора от 23.10.2012 №308/5494-М аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010202:278 площадью 6145 кв.м. по ул.Водопроводная в г.Чебоксары для строительства 2-этажного административно-офисного центра со встроенной подземной автостоянкой на 44 машино-места без осуществления публичных процедур, предусмотренных статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации, действовавшей в период заключения указанного договора,

УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России поступило обращение администрации г.Чебоксары Чувашской Республики с просьбой оценить с точки зрения антимонопольного законодательства договоры аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010202:278, заключенные между администрацией г.Чебоксары Чувашской Республики и ООО «Звенья» 15.10.2010 и 23.10.2012.

В ходе рассмотрения указанного обращения получена информация, по результатам изучения которой установлено следующее.

Распоряжением администрации города Чебоксары от 09.04.2010 №1144-р на основании заявления ООО «Звенья» от 17.11.2009 утверждены акты выбора земельного участка под размещение 2-этажного административно-офисного центра со встроенной подземной автостоянкой на 44 машино-места по ул.Водопроводной от 25.12.2009 №268 и от 19.03.2010 №268/1.

В соответствии с распоряжением администрации города Чебоксары от 29.09.2010 №3081-р ООО «Звенья» на праве аренды из земель населенных пунктов предоставлен земельный участок с кадастровым номером 21:01:010202:278 площадью 6145 кв.м. по ул.Водопроводная для строительства 2-этажного административно-офисного центра со встроенной подземной автостоянкой на 44 машино-места сроком до 14.08.2012.

На основании указанного распоряжения между администрацией г.Чебоксары Чувашской Республики и ООО «Звенья» заключен договор аренды земельного участка от 15.10.2010 №301/4734-М сроком до 14.08.2012.

В связи с истечением срока действия указанного договора и на основании заявления ООО «Звенья» от 10.08.2012 распоряжением администрации города Чебоксары от 02.10.2012 №3186-р «О продлении ООО «Звенья» срока аренды земельного участка по ул.Водопроводная» срок аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010202:278 продлен до 01.10.2013 и заключен новый договор аренды земельного участка от 23.10.2012 №308/5494-М.

Как указывает администрация г.Чебоксары Чувашской Республики, договор аренды земельного участка от 23.10.2012 №308/5494-М считается возобновленным на неопределенный срок, а при его заключении публичное информирование в средствах массовой информации неопределенного круга лиц, в том числе возможных претендентов на получение права аренды земельного участка не осуществлялось.

На основании изложенного и в связи с наличием признаков нарушения антимонопольного законодательства приказом по Управлению от 19.06.2015 № 136 возбуждено дело № 31/05-АМЗ-2015 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении администрации г. Чебоксары Чувашской Республики по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 47 Закона о защите конкуренции Комиссия может приостановить рассмотрение дела в случае и на срок

рассмотрения антимонопольным органом, судом, органами предварительного следствия другого дела, имеющего значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Комиссией установлено, что в Арбитражном суде Чувашской Республики в рамках дела №А79-10423/2014 рассматриваются исковое заявление администрации г.Чебоксары к ООО «Звенья» о признании отсутствующим зарегистрированного на основании свидетельства о государственной регистрации права от 15.08.2011 права собственности ООО «Звенья» на незавершенный строительством объект, расположенный по ул. Водопроводная, д.5 а в г.Чебоксары, и о признании недействительными договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 21:01:010202:278 от 15.10.2010 и от 23.10.2012 с применением последствий недействительности сделок, а также исковое заявление ООО «Звенья» к администрации г.Чебоксары о признании незаконными действий администрации г.Чебоксары по отказу от договора аренды земельного участка от 23.10.2012.

В связи с изложенным, Комиссия пришла к выводу о наличии оснований для приостановления рассмотрения настоящего дела до рассмотрения судом спора и вступления в законную силу решения суда.

22 октября 2015 года Арбитражным судом Чувашской Республики вынесено решение по делу № А79-10423/2014, согласно которому иски требования Администрации города Чебоксары Чувашской Республики удовлетворены частично. Признано отсутствующим зарегистрированное право собственности общества с ограниченной ответственностью "Звенья" на незавершенный строительством объект, общая площадь 33,6 кв.м., назначение: нежилое, степень готовности 5%, инв. № 15427н, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Водопроводная, д. 5А, аннулировав запись в ЕГРП за № 21-21/01/114/2011-390 от 15.08.2011, исключив сведения из государственного кадастра объектов недвижимости.

В остальной части в иске отказано.

В удовлетворении иска обществу с ограниченной ответственностью "Звенья" отказано.

Определением о возобновлении производство по делу № 31/05-АМЗ-2015 от 01 апреля 2016 года производство по делу № 31/05-АМЗ-2015 возобновлено.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия приходит к следующему.

1. Положение о Федеральной антимонопольной службе утверждено

постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331 (далее- Положение о ФАС).

Согласно пунктам 1 и 2 Положения о ФАС, Федеральная антимонопольная служба является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий (в части установленных законодательством полномочий антимонопольного органа), рекламы, а также по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных государственных нужд (за исключением полномочий по контролю в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг по государственному оборонному заказу, а также в сфере размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для федеральных государственных нужд, не относящихся к государственному оборонному заказу, сведения о которых составляют государственную тайну).

В соответствии с пунктом 4 Положения о ФАС, Федеральная антимонопольная служба осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения:

- монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции;
- недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, центральным банком Российской Федерации.

В соответствии со статьями 1 и 3 Закона о защите конкуренции целями данного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков, а сферой применения-отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Согласно статье 22 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган выполняет следующие функции:

- выявляет нарушения антимонопольного законодательства и привлекает к ответственности за такие нарушения;

- предупреждает монополистическую деятельность недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

Статья 23 Закона о защите конкуренции закрепляет, что антимонопольный орган осуществляет следующие полномочия:

- возбуждает и рассматривает дела о нарушениях антимонопольного законодательства;

- выдает в случаях, в Законе о защите конкуренции, хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания.

Таким образом, Закон о защите конкуренции наделяет антимонопольный орган контрольными функциями, в том числе предупреждает монополистическую деятельность с целью соблюдения антимонопольного законодательства.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации, и состоит из настоящего Федерального закона, иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в [статье 3](#) настоящего Федерального закона.

Согласно части 2 статьи 34 Конституции РФ не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

2. Земельный [кодекс](#) Российской Федерации в редакции, действовавшей в период предоставления ООО «Звенья» рассматриваемого земельного участка, различал предоставление земельных участков для строительства ([статьи 30 - 32](#)), для целей, не связанных со строительством ([статья 34](#)), для эксплуатации построенных зданий, строений и сооружений ([статья 36](#)), при этом различие целей определяет разные основания и порядок предоставления земельных участков.

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

В соответствии с пунктом 4 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществлялось в порядке, предусматривающем проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка или в порядке предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных

участков в случае, если имеется только одна заявка.

Согласно пункту 5 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществлялось в следующем порядке:

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

Процедура выбора земельного участка для строительства последовательно урегулирована [статьей 31](#) ЗК РФ, согласно которой орган местного самоуправления, получивший заявление лица, заинтересованного в выборе земельного участка под строительство конкретного объекта, информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства.

Таким образом, оба варианта предоставления земельных участков для строительства предусматривали обязательное информирование в средствах массовой информации сведений о предполагаемом предоставлении земельных участков.

По смыслу положения об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка для строительства объекта нежилого назначения заинтересованное лицо не лишено возможности подать заявление о предоставлении ему земельного участка и при наличии иных претендентов на этот участок. Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

В случае поступления после такого информирования двух и более заявок право на заключение договора аренды земельного участка подлежало выставлению на торги по правилам [пункта 4 статьи 30](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

3. 22 октября 2015 года Арбитражным судом Чувашской Республики вынесено решение по делу № А79-10423/2014, согласно которому исковые требования Администрации города Чебоксары Чувашской Республики удовлетворены частично. Признано отсутствующим зарегистрированное право собственности общества с ограниченной ответственностью "Звенья" на незавершенный строительством объект, общая площадь 33,6 кв.м., назначение: нежилое, степень готовности 5%, инв. № 15427н, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Водопроводная, д. 5А, аннулировав запись в ЕГРП за № 21-21/01/114/2011-390 от 15.08.2011, исключив сведения из государственного кадастра объектов недвижимости.

В остальной части в иске отказано.

В удовлетворении иска обществу с ограниченной ответственностью "Звенья" отказано.

В своем решении суд указывает следующее. Распоряжением Администрации г. Чебоксары от 09.04.2010 № 1144-р "Об утверждении актов выбора, градостроительного плана и схемы расположения земельного участка на кадастровом плане под размещение 2-этажного административно-офисного центра со встроенной подземной автостоянкой на 44 машино-места по ул.Водопроводной" утверждены акты выбора земельного участка под размещение 2-этажного административно-офисного центра со встроенной подземной автостоянкой на 44 машино-места по ул.Водопроводной от 25.12.2009 № 268 и от 19.03.2010 № 268/1.

Распоряжением Администрации г. Чебоксары от 29.09.2010 № 3081-р "О предоставлении ООО "Звенья" земельного участка по ул. Водопроводной" ООО "Звенья" из земель населённых пунктов предоставлен земельный участок с кадастровым номером 21:01:010202:278 площадью 6145 кв.м. (0,6145 га), в том числе: площадью 185 кв.м. (0,0185 га) в охранной зоне электрокабеля; площадью 352 кв.м. (0,0352 га) в охранной зоне газопровода, по ул. Водопроводной для строительства 2-этажного административно-офисного центра со встроенной подземной автостоянкой на 44 машино-места в аренду сроком до 14.08.2012 и заключен с ним договор аренды земельного участка от 15.10.2010 № 301/4734-М.

08.11.2010 договор зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, что подтверждается записью № 21-21-01/169/2010-368.

18.05.2011 ООО "Звенья" выдано разрешение на строительство № "RU 21304000"- "43" 2-этажного административно-офисного центра со встроенной подземной автостоянкой на 44 машино-места, площадью участка 0,6145 га, площадью застройки 1200 кв.м.

15.08.2011 ООО "Звенья" зарегистрировало право собственности на незавершенный строительством объект, назначение: нежилое, общая площадь 833,6 кв.м., степень готовности 5%, инв. № 15427н, лит.А, адрес объекта: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул. Водопроводная, д.5А, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 15.08.2011 серии 21 АД №485299.

Регистрация права произведена на основании договора аренды земельного участка от 15.10.2010 № 301/4734-М и разрешения на строительство №"RU21304000"- "43", выданного Администрацией г.Чебоксары 18.05.2011.

Распоряжением Администрации г. Чебоксары от 02.10.2012 №3186-р "О продлении ООО "Звенья" срока аренды земельного участка по ул. Водопроводной" срок аренды земельного участка продлен до 01.10.2013 и заключен новый договор аренды земельного участка.

Вступившим в законную силу решением суда от 17.03.2014 по делу N А79-7771/2013, рассмотренному по заявлению ООО "Звенья" к Администрации г. Чебоксары Чувашской Республики о признании незаконным бездействия по длительному неутверждению градостроительного плана, установлено следующее.

23.10.2012 между Администрацией г. Чебоксары (арендодатель) и ООО "Звенья" (арендатор) заключен договор аренды № 308/5494 -М, по условиям которого арендодатель сдает, а арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов, с кадастровым номером 21:01:010202:278 общей площадью 6145 кв.м. для завершения строительства 2-этажного административно-офисного центра со встроенной подземной автостоянкой на 44 машино-места, в том числе 185 кв.м. в охранной зоне электрокабеля и 352 кв.м. в охранной зоне водопровода, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул. Водопроводная, и предоставленного согласно распоряжению Администрации г. Чебоксары от 02.10.2012 № 3186-р.

27.10.2011 общество, как собственник незавершенного строительством объекта по адресу: г. Чебоксары, ул. Водопроводная, д.5, обратилось в Администрацию г. Чебоксары с письмом № 21 от 25.10.2011 с предложением о подготовке градостроительного плана и схемы размещения земельного участка для реконструкции незавершенного объекта под многофункциональное здание бизнеса и торговли с жилой частью и подземной автостоянкой, расположенного по указанному адресу.

К данному письму было приложено предпроектное предложение на реконструкцию незавершенного объекта под многофункциональное здание бизнеса и торговли с жилой частью и подземной автостоянкой, согласованное с главным архитектором г. Чебоксары и разработанное в соответствии с Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденного решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 14.07.2005 № 1683.

14.11.2011 Управлением архитектуры и градостроительства г.Чебоксары подготовлен градостроительный план вышеуказанного земельного участка и ему был присвоен № RU 21304000-0000000000000360, а также Администрацией г. Чебоксары был подготовлен проект распоряжения по утверждению градостроительного плана вышеуказанного земельного участка. Однако градостроительный план не был утвержден.

27.04.2012 ООО "Звенья" повторно обратилось в адрес главы Администрации г. Чебоксары с письмом для решения вопроса о согласовании реконструкции незавершенного строительством объекта.

Письмом от 03.05.2012 № 3589 Администрация г. Чебоксары отказала в подготовке и утверждении градостроительного плана земельного участка на реконструкцию незавершенного объекта под многофункциональное здание бизнеса и торговли с жилой частью и подземной автостоянкой, указав, что реконструкция противоречит Правилам землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденным решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 14.07.2005 №1683.

Вступившим в законную силу решением суда от 17.03.2014 по делу № А79-7771/2013 признано незаконным бездействие Администрации г.Чебоксары Чувашской Республики по длительному неутверждению обществу с ограниченной ответственностью "Звенья" градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 21:01:010202:278 по адресу: г. Чебоксары, ул. Водопроводная, 5А. Суд обязал Администрацию г. Чебоксары утвердить и в

тридцатидневный срок со дня вступления настоящего решения в законную силу выдать ООО "Звенья" градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 21:01:010202:278, расположенного по адресу: г. Чебоксары, ул. Водопроводная, 5А. Определением суда от 28.11.2014 разъяснено, что градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 21:01:010202:278, расположенного по адресу: г. Чебоксары, ул. Водопроводная, 5А, подлежащий утверждению и выдаче ООО "Звенья" в тридцатидневный срок со дня вступления решения Арбитражного суда Чувашской Республики –Чувашии от 17.03.2014 по делу № А79-7771/2013 с содержанием сведений о многофункциональном здании бизнеса и торговли с жилой частью и подземной автостоянкой.

Полагая, что спорный объект незавершенного строительства не является недвижимостью, поскольку не соответствует признакам, установленным статьей 130 ГК РФ, и, ссылаясь на нарушение прав владельца, арендодателя земельного участка зарегистрированным правом собственности ООО "Звенья", администрация обратилась в суд с рассматриваемым заявлением.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом.

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Истец избрал способ оспаривания зарегистрированного права ответчика в виде признания его права собственности отсутствующим, предусмотренный пунктом 52 Постановления № 10/22.

В пункте 52 Постановления № 10/22 указано, что в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Целью заявленного требования по делу является оспаривание права собственности ответчика, зарегистрированного на спорный объект как на недвижимое имущество, тогда как он, по мнению истца, является движимым имуществом.

Понятие недвижимого объекта раскрывается в статье 130 ГК РФ, в части 1 которой содержится указание на то, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного

ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее -Постановление Пленума №25) разъяснено, что по смыслу статьи 131 Гражданского кодекса закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

Из изложенного следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Спор по настоящему делу возник в отношении вещи – объекта незавершенного строительства, назначение: нежилое, общая площадь 33,6 кв.м., степень готовности 5%, инв. № 5427н, лит.А, адрес объекта: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.Водопроводная, д.5А.

Возможность признания объекта незавершенного строительства недвижимостью была также разъяснена Постановлением Пленума № 25 в пункте 38, где указано следующее: при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

Ранее Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13, которым в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" был внесен пункт 24, было также разъяснено, что если объект незавершенного строительства как самостоятельная недвижимая вещь отсутствует (например, на объекте не полностью завершены фундаментные работы и т.п.), то отказ в государственной регистрации права на него является правомерным.

Согласно проекту ООО "Стройпроект" и разрешению на строительство № "RU21304000"- "43" 2-этажного административно-офисного центра со встроенной подземной автостоянкой на 44 машино-места, площадь застройки составляет 1200 кв.м., общая площадь здания-1500 кв.м.

Согласно техническому паспорту, составленному МУП "Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда" от 01.08.2011, незавершенный строительством объект: часть железобетонного фундамента (литера А) по ул.Водопроводной, дом 5А, инвентарный № 15427н имеет застроенную площадь

33,60 кв.м., степень готовности-5%.

Кадастровый паспорт от 28.07.2011, акт осмотра земельного участка 18.07.2013 №243-Е, заключение ООО "Стройтест" от 2015 года №09-15 подтверждает те же характеристики объекта.

Определением Арбитражного суда Чувашской Республики от 24.07.2015 назначена экспертиза, проведение которой поручено обществу с ограниченной ответственностью "Стройэкспо", эксперту Моряковой Любовь Петровне. В экспертном заключении от 23.09.2015 эксперт пришел к выводу, что объект экспертизы – котлован под двухэтажное здание административно-офисного центра со встроенной подземной автостоянкой на 44 машино-места зарос растительностью в виде травы и кустарника; ленточные фундаменты под здание выполнены частично (на момент осмотра объем определить не представляется возможным из-за сползшего грунта с откосов котлована), монолитные железобетонные фундаменты отсутствуют.

Таким образом, из исследованных судом документов (техническое задание на производство инженерно-геологических изысканий от 15.04.2010, заключение ООО "ИнжГеоГрупп" от 2010 года, договор подряда на строительство от 11.05.2011, акты выполненных работ и справки о стоимости выполненных работ от 25.06.2011 и от 10.07.2011, составленные между ООО "Звенья" (заказчик) и ООО "Техно-Союз" (подрядчик); технический паспорт от 01.08.2011, кадастровый паспорт от 28.07.2011 на часть железобетонного фундамента (литера А), акт осмотра земельного участка от 18.07.2013 №243-Е, экспертное заключение от 23.09.2015, свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства от 15.08.2011 серии 21 АД №485299) следует, что фундаментные работы на строившемся объекте не завершены, следовательно, спорный объект ввиду отсутствия неразрывной связи с землей согласно пункту 38 Постановления Пленума № 25 не может быть признан недвижимой вещью.

Наличие в ЕГРП записи о праве собственности ответчика на недвижимое имущество накладывает на собственника соответствующего земельного участка, на котором оно находится, определенные ограничения, обусловленные распространением на этот объект правового режима, установленного действующим законодательством для недвижимого имущества, в том числе по предоставлению под таким объектом земельного участка в пользование или в собственность в соответствии со статьей 36 ЗК РФ.

Согласно части 1 статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (часть 2 статьи 209 ГК РФ).

Вместе с тем, поскольку спорный объект, права на который в ЕГРП зарегистрированы как на недвижимость, не обладает соответствующими признаками недвижимой вещи, то сам факт государственной регистрации права

собственности ответчика на такое имущество нарушает права собственника земельного участка, поскольку значительно ограничивает возможность реализации последним имеющихся у него правомочий.

Нарушенное право восстанавливается исключением из реестра записи о праве собственности ответчика на объект. Таким образом, поскольку спорный объект не является объектом недвижимости, и права истца нарушаются оспариваемой государственной регистрацией, в подобной ситуации заявленное по делу требование следует считать разновидностью негаторного иска.

В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2007 № 137 - ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" управление и распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления.

В соответствии со статьей 208 ГК РФ на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304 ГК РФ) исковая давность не распространяется.

В пункте 7 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 №43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" указано, что исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные Гражданским кодексом. К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

На основании изложенного исковая давность на требование о признании права отсутствующим не распространяется, в связи с этим суд не принимает заявление ООО "Звенья" об отказе в иске в связи с истечением срока исковой давности.

Полагая, что при заключении с ООО "Звенья" договора аренды земельного участка и его продлении нарушены нормы земельного законодательства, администрация заявила требование о признании недействительными (ничтожными) договоров аренды земельного участка от 15.10.2010 № 301/4734-М и от 23.10.2012 № 308/5494-М и применении последствия их недействительности.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта нежилого назначения начинается с выбора земельного участка, процедура которого последовательно урегулирована статьей 31 ЗК РФ.

При этом орган местного самоуправления, получивший заявление лица, заинтересованного в выборе земельного участка под строительство конкретного объекта, обязан обеспечить этот выбор на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных или иных условий использования соответствующей территории. После определения участка, подходящего для строительства того объекта, в отношении которого

заинтересованным лицом подано заявление, пункт 3 статьи 31 ЗК РФ обязывает органы местного самоуправления городских и сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. По смыслу данного положения оно было призвано обеспечивать реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

На этой стадии населением могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.

Суд установил, что спорный земельный участок был предоставлен Обществу после опубликования информационного сообщения о планируемом предоставлении участка под строительство.

Поскольку форма и содержание информирования законом не предусмотрены, суд исходит из того, что необходимая информация может быть размещена любым способом, обеспечивающим возможность ознакомления с ней населения. При этом информация должна содержать сведения о предоставляемом земельном участке, позволяющие его идентифицировать. Объявление, опубликованное 22.07.2010 в газете "Чебоксарские новости" № 76, позволяло заинтересованным лицам заявить о намерении претендовать на спорный участок.

В отсутствие иных претендентов орган местного самоуправления правомерно заключил с Обществом договор аренды от 15.10.2010 № 301/4734-М.

Обязательность информирования населения о продлении срока действия договора аренды, заключенного по завершении процедуры выбора земельного участка, законодателем не установлена.

Согласно пункту 3 статьи 22 ЗК РФ по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 названного Кодекса.

При этом правовой режим земель в период строительства имеет особенности, установленные земельным законодательством, которые, в частности, заключаются в возложении на арендатора определенных обязанностей на период строительства, определении ставок арендной платы и установлении в законе специальных оснований для прекращения договора аренды, которые распространяются и на период, предоставленный для освоения земельного участка.

В силу статьи 35 ЗК РФ не допускается необоснованный отказ в продлении договора аренды земельного участка, предоставленного для целей строительства, в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка.

Таким образом, с ООО "Звенья" правомерно продлены арендные отношения путем заключения нового договора аренды земельного участка от 23.10.2012 № 308/5494-М на срок до 01.10.2013 для завершения строительства 2-этажного административно-офисного центра со встроенной подземной автостоянкой.

Действующее земельное законодательство исключает возможность предоставления земельного участка по окончании процедуры, предусмотренной пунктом 5 статьи 30 ЗК РФ, и заключения договора аренды такого участка на новый срок в порядке другой процедуры, предусматривающей выставление участка на торги.

При изложенных обстоятельствах суд не находит правовых оснований для удовлетворения иска администрации в части признания договоров аренды земельных участков недействительными и применении последствия недействительности.

ООО "Звенья", ссылаясь на неправомерный отказ от договора аренды земельного участка от 23.10.2012 № 308/5494-М, изложенный в письме администрации от 26.05.2015 № 29/08-2088, обратилось в суд о признании его недействительным.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ).

Из материалов дела видно, что после истечения срока действия спорного договора (01.10.2013) в отсутствие возражения сторон он был возобновлен на неопределенный срок.

Пунктом 9.2 договора аренды земельного участка от 23.10.2012 № 308/5494-М предусмотрено, что договор с истекшим сроком аренды считается заключенным на неопределенный срок и действующим со всеми остальными его условиями. При этом для прекращения его действия (расторжения) достаточно уведомления арендодателя или арендатора сторонам по договору. Арендатор обязан вернуть земельный участок арендодателю в месячный срок со дня получения (или отправления) указанного уведомления.

Администрация реализовала право одностороннего отказа от спорного договора,

уведомив об этом ООО "Звенья" 26.05.2015. Отказ осуществлен в соответствии с условиями договора и требованиями действующего законодательства.

Согласно пункту 2 статьи 16 и статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" Земельный кодекс Российской Федерации дополнен статьей 30.1 "Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности", вступившей в законную силу с 01.10.2005.

В пунктах 1 и 2 статьи 30.1 ЗК РФ установлено, что земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта, а продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случая, установленного пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса.

Таким образом, Земельный кодекс Российской Федерации не предусматривает возможность заключения договора аренды земельного участка для жилищного строительства с лицом, не участвовавшим в аукционе.

Изначально целью получения земельного участка в аренду было строительство 2-этажного административно-офисного центра со встроенной подземной автостоянкой. В последующем, общество, ссылаясь на наличие зарегистрированного права собственности на незавершенный строительством объект, обратилось о согласовании реконструкции незавершенного строительством объекта.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 46 ЗК РФ основанием для прекращения договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства, является его неиспользование в указанных целях в течение трех лет.

Поскольку в рамках рассматриваемого дела суд пришел к выводу об отсутствии у ООО "Звенья" права собственности на объект незавершенного строительства ввиду того, что он не является объектом недвижимого имущества, а также учитывая то, что с 2011 года ООО "Звенья" не осуществляет строительство объекта, для которого предоставлялся земельный участок, а ведет переписку по вопросу строительства на арендованном земельном участке многофункционального здания бизнеса и торговли с жилой частью, предусматривающей наличие офисных помещений на первом этаже и жилых помещений со второго по девятый этажи (предпроектное предложение, решение суда по делу № А79-7771/2013), а также учитывая запрет на предоставление земельного участка для жилищного строительства без проведения торгов, суд приходит к выводу о правомерности заявленного администрацией отказа от договора аренды земельного участка от 23.10.2012 № 308/5494-М, сформулированного в письме от 26.05.2015 № 29/08-2088.

При изложенных обстоятельствах суд не находит оснований для удовлетворения иска общества.

Постановлениями Первого арбитражного апелляционного суда и Арбитражного

суда Волго-Вятского округа решение Арбитражного суда Чувашской Республики по делу № А79-10423/2014 от 22.10.2015 оставлено без изменения.

В связи наличия вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии), в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» дело № 31/05-АМЗ-2015 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденного в отношении администрации г. Чебоксары Чувашской Республики (428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. К. Маркса д. 36), производством прекратить.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

Решение и (или) предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Чувашской Республики в соответствии со статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в течение трех месяцев со дня принятия решения или выдачи предписания.