

## РЕШЕНИЕ № 9

Резолютивная часть решения оглашена 22 марта 2011 г. В полном объеме решение изготовлено 30 марта 2011 г. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства при участии представителей Правительства Хабаровского края, министерства имущественных отношений Хабаровского края, министерства строительства Хабаровского края – заместитель начальника отдела подготовки документов по распоряжению земельными участками управления архитектуры и проектных работ, ООО «Стройальянс», представители администрации г. Хабаровска – уведомлены надлежащим образом, явку своих представителей не обеспечили, рассмотрев дело № 8-01/438, возбужденное в отношении Правительства Хабаровского края (далее – правительство) по признакам нарушения статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

### УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю в ходе осуществления проверки по жалобе членов гаражно-металлического кооператива №203-М (далее – ГМК №203-М, заявитель) по вопросу предоставления ООО «Стройальянс» (далее – общество) земельного участка, расположенного по ул. Юности - ул. Шкотова, установлено следующее. Распоряжением Правительства Хабаровского края от 30.08.2010 №514-рп ООО «Стройальянс» предоставлен земельный участок с кадастровым номером 27:23:050401:34 площадью 13 880 кв.м. для строительства объекта «База хранения строительных материалов» по ул. Юности - ул. Шкотова в г. Хабаровске. Договор аренды №10741 с ООО «Стройальянс» заключен 03 сентября 2010 сроком на 3 года, по 30 августа 2013 г.

Представитель ГМК №203-М полагает, что обществу данный участок предоставлен незаконно, без проведения торгов. В публикации о приеме заявлений указано неверное местоположение земельного участка, что ввело в заблуждение потенциальных притязателей на земельный участок и является нарушением антимонопольного законодательства. В публикации надлежало указать координаты, описывающие местоположение земельного участка; указывает на имеющиеся ограничения на данном земельном участке (теплотрасса, водоводы, кабель), соответственно, капитальное строительство здесь не может быть осуществлено; указывает, что межевание земельного участка и кадастровые работы по заявлению ООО «Стройальянс» не проводились.

Представитель Правительства Хабаровского края считает, что распоряжение №514-рп не противоречит Закону о защите конкуренции, земельный участок предоставлен в соответствии с требованиями статьи 30 ЗК РФ посредством опубликования в средствах массовой информации сообщения о приеме заявлений на предоставление данного земельного участка в пользование под строительство объекта. Учитывая, что ЗК РФ не предусмотрены требования к содержанию публикации, указывать в такой публикации подробное описание характеристик земельного участка не является обязательным. Указанное в публикации и в межевом плане местонахождение земельного участка как

расположенного на юго-запад от ориентира – нежилого здания по ул. Юности, 17Б, а не на юго-восток, как оказалось фактически, является кадастровой ошибкой кадастрового инженера, осуществлявшего межевание и составившего межевой план. При том, что согласно имеющегося в материалах дела кадастрового плана земельного участка №27:23:05 04 01:0004 от 2003 года, местоположение обозначено как по ул. Шкотова, а не ул. Юности. В подпункте 3 пункта 4 ст. 30 ЗК РФ отсутствуют требования к содержанию опубликованного извещения. Поэтому сообщение о приеме заявлений вообще могло не содержать подробного описания местоположения земельного участка.

Представитель ООО «Стройальянс» позицию Правительства Хабаровского края поддержал в полном объеме. Указал на то, что в 2009 году проводились публичные слушания о предполагаемом строительстве на данном земельном участке, межевой план составлен кадастровым инженером, описание местоположения внесено в договор аренды от 03.09.2010. Судом дана правовая оценка о несоответствии доводов ГМК №203-М о различном местонахождении земельных участков фактическим обстоятельствам дела. Направление от ориентира имеет дополнительный характер к основным характеристикам земельного участка и указывается примерно.

Представитель министерства имущественных отношений Хабаровского края пояснил, что кадастровые работы без межевания не могут быть произведены; порядок опубликования извещения определен пунктом 4 статьи 30 ЗК РФ, при этом действующее законодательство не предусматривает определенных требований к содержанию публикации, публикация носит информационный характер и не влечет никаких юридических последствий для граждан. Представитель министерства строительства края позицию Правительства также поддержал. Заседание Комиссии откладывалось до 22.03.2011.

Рассмотрев материалы дела, заслушав лиц, участвующих в деле, Комиссией пришла к следующему выводу. Данный земельный участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена. Согласно принятому в соответствии со статьями 30 и 31 ЗК РФ Порядку организации работы по распоряжению земельными участками, предоставляемыми для целей, связанных со строительством, на территории городского округа «Город Хабаровск», утвержденному Постановлением Правительства Хабаровского края от 28.04.2007 №85-пр (далее – Постановление №85-пр) уполномоченными органами Правительства Хабаровского края по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории города Хабаровска, являются министерство строительства Хабаровского края (по выбору и формированию земельных участков; по подготовке распорядительных актов о предварительном согласовании места размещения объекта; по подготовке градостроительных требований для включения их в распорядительные акты о предоставлении земельных участков) и министерство имущественных отношений Хабаровского края (по вопросам подготовки распорядительных актов о предоставлении земельных участков).

ООО «Стройальянс» подавалось заявление от 14.12.2009 о предоставлении земельного участка, расположенного по ул. Юности – ул. Шкотова в г. Хабаровске площадью 13 880 кв.м. для строительства базы хранения стройматериалов в аренду на 3 года (входящий номер министерства 18283 от 24.12.2009).

Как следует из статьи 30 ЗК РФ, предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с проведением работ по их формированию, осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов или с предварительным согласованием мест размещения объектов. Пунктом 11 статьи 30 ЗК РФ установлено, что предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонирование территорий).

Из материалов дела следует, что земельный участок расположен в производственной зоне К-1 – зоне складирования и оптовой торговли по ул. Юности в Индустриальном районе в соответствии с градостроительной документацией о застройке и Правилами землепользования и застройки в городе Хабаровске, утвержденными решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 №211 (в редакции решения Хабаровской городской Думы от 23.09.2008 №667, от 27.10.2009 №119). Следовательно, предварительное согласование места размещения базы хранения строительных материалов не требуется. В соответствии с пунктом 4 статьи 30 ЗК РФ предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1. Проведение работ по формированию земельного участка:

- проведение работ по подготовке документов для государственного кадастрового учета и его осуществления;
- определение разрешенного использования земельного участка;
- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к данным сетям;

1.1 принятие решения о проведении торгов или предоставлении земельного участка без проведения торгов;

1.2. публикация сообщения о проведении торгов или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов;

2. Проведение торгов по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов осуществляется на основании заявления лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка. Передача земельного участка в аренду без проведения торгов допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

3. Подписание протокола о результатах торгов или подписание договора аренды земельного участка в случае предоставления земельного участка без проведения торгов.

На заседании комиссии по принятию решений о выставлении земельных участков на торги и принятию решений об изменении условий предоставления земельных участков министерства имущественных отношений края, как следует из протокола №100 от 29.12.2009, принято решение о предоставлении ООО «Стройальянс» земельного участка площадью 13 880 кв.м. по ул. Юности – ул. Шкотова в г. Хабаровске для строительства объекта «База хранения строительных

материалов» в соответствии с пунктом 4 статьи 30 ЗК РФ через опубликование сообщения о приеме заявлений о предоставлении земельного участка в аренду на 3 года.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ, пункта 4 Постановления №85-пр министерством имущественных отношений края 30.12.2009 осуществлена публикация сообщения о предоставлении земельного участка в аренду, содержащая следующие сведения о земельном участке: участок находится примерно в 290 метрах по направлению на юго-запад от ориентира – нежилого здания, расположенного за пределами участка; адрес ориентира – ул. Юности, 17Б. г. Хабаровск, для строительства базы хранения строительных материалов; заявителям предлагается при личном обращении предъявлять копию публикации.

Предоставление земельного участка в аренду для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется посредством торгов, кроме случая, установленного подпунктом 3 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ, а именно: при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предполагаемых к передаче земельных участков, если имелась только одна заявка.

Согласно протоколу заседания комиссии №4 по принятию решений о выставлении земельных участков на торги и принятию решений об изменении условий предоставления земельных участков 05.02.2010 рассматривался вопрос о предоставлении ООО «Стройальянс» земельного участка по ул. Юности - ул. Шкотова в г. Хабаровске для строительства объекта «База хранения строительных материалов» по результатам поступивших заявлений в ответ на публикацию указанного сообщения.

По результатам опубликования было подано 29.01.2010 заявление №14 о предоставлении земельного участка, отклоненное министерством имущественных отношений края в связи с тем, что подано лицом, не имеющим государственной регистрации по указанному в доверенности на представление интересов адресу. Впоследствии заявлением от 23.03.2010 № 43 предыдущее заявление от 29.01.2010 было аннулировано. Таким образом, на момент принятого оспариваемого распоряжения имелась только заявка ООО «Стройальянс», в связи с чем проведение торгов не требовалось и доводы заявителя в данной части подлежат отклонению. Комиссией министерства имущественных отношений края принято решение предоставить ООО «Стройальянс» данный земельный участок в аренду.

Как следует из статьи 11.1 ЗК РФ, земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В соответствии с абзацем 1 подпункта 1 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ формирование границ земельного участка включает в себя подготовку проекта его границ и установление их на местности. Границы земельного участка на местности определяются согласно статьи 17 Федерального закона «О землеустройстве» путем проведения работ по установлению на местности границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местоположения.

Как следует из представленных заявителем кадастрового плана земельного участка от 10.10.2003, земельный участок, на котором располагаются

некапитальные объекты – гаражи - в 2001 году имел кадастровый номер <...> :23:050401:14, площадь 11418, 4 кв.м., в октябре 2003 года при той же площади земельного участка кадастровый номер земельного участка – 27:23:05 04 01:0004. При этом в графе «местоположение» отсутствует подробное описание местоположения земельного участка, имеется только указание на то, что земельный участок располагается по ул. Шкотова. В землеустроительном деле от 24.07.2003 местоположение земельного участка описывается также без указания на направление от ориентира – нежилого здания бн по ул. Юности. Как следует из межевого плана от 28.12.2009, спорный земельный участок площадью 13 880 кв.м. образован из двух земельных участков: с кадастровым номером 27:23:050401:4 площадью 11 418, 4 кв.м. и с кадастровым номером 27:23:050401:п1 площадью 2 461,6 кв.м. Поскольку образован новый земельный участок с кадастровым номером 27:23:050401:34, то земельный участок с номером 27:23:050401:4 снят с кадастрового учета.

Земельный участок площадью 13880 кв.м., кадастровый номер – 27:23:050401:34, как указано в публикации, кадастровом паспорте от 19.01.2010, договоре аренды №10741 от 03.09.2010, находится примерно в 290 м. по направлению на юго-запад от ориентира «нежилое здание» по ул. Юности, д.17Б, в г. Хабаровск, расположенного за пределами участка. Таким образом, только в межевом плане от 28.12.2009 года впервые появляется точное описание местоположения земельного участка в определенном направлении от конкретного ориентира.

Из представленной заявителем кадастровой выписки от 17.01.2011 о земельном участке в описание местоположения земельного участка внесены изменения, из которых следует, что участок находится примерно в 290 м. по направлению на юго-восток от ориентира «нежилое здание, расположенное за пределами участка, по ул. Юности, дом 17Б, г. Хабаровск. Из представленных заявителем схем и материалов министерства имущественных отношений становится очевидным факт расположения земельного участка от ориентира, расположенного по ул. Юности, д.17Б, в г. Хабаровске, не в сторону юго-запада, а в противоположную сторону - в 149 м. на юго-восток. Факт кадастровой ошибки, допущенной кадастровым инженером при проведении межевых работ в 2009 году, лицами, участвующими в деле, не отрицался.

В данном случае указанное обстоятельство не может рассматриваться в качестве нарушения антимонопольного законодательства и обоснования несоответствия оспариваемого распоряжения Правительства Хабаровского края законодательству, так как в публикации о приеме заявлений указано, что заинтересованное лицо должно лично обратиться в министерство имущественных отношений края с заявлением о предоставлении земельного участка, прилагая копию данной публикации, и, соответственно, получить всю необходимую информацию о земельном участке.

Довод заявителя о необходимости соблюдения пункта 4 статьи 11.2. ЗК РФ, согласно которому образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки отклоняется по следующим основаниям: между заявителем и департаментом муниципальной собственности администрации города Хабаровска 06.07.1998

заключен договор аренды №25-ГД земельного участка с №27:23:050401:4, вошедшим в состав спорного земельного участка. Указанный договор заключен на срок более одного года и подлежал государственной регистрации, что не было осуществлено заявителем. В соответствии со статьей 651 ГК РФ договор аренды недвижимости, заключенный на срок более одного года, считается заключенным с момента государственной регистрации. Следовательно, договор №25-ГД считается не заключенным. Поскольку договор аренды является не заключенным, соответственно, мнение заявителя при образовании земельного участка №27:23:050401:34 не может учитываться.

Довод заявителя об обременениях спорного земельного участка (водоводы, теплотрасса, кабель) Комиссией отклоняется как не имеющий существенного значения для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства. Статьей 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на акты и действия (бездействие), в частности, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Принимая во внимание, что министерством имущественных отношений края соблюден порядок предоставления ООО «Стройальянс» земельного участка в пользование, а распоряжение Правительства края принято в рамках его компетенции, указанное распоряжение, а также действия при предоставлении земельного участка, не могут быть признаны нарушающими антимонопольное законодательство. Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела №8-01438 в связи с отсутствием признаков нарушения антимонопольного законодательства.

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