

РЕШЕНИЕ

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена «20» августа 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «26» августа 2013 г.

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

Председатель	<...>	- заместитель руководителя Челябинского
Комиссии:		УФАС России;
		начальник отдела контроля торгов и
Члены Комиссии:<...>		- органов власти Челябинского УФАС
		России;
		специалист-эксперт отдела контроля
	<...>	- торгов и органов власти Челябинского
		УФАС России,

рассмотрев дело № 42-07/13 по признакам нарушения Администрацией Коркинского муниципального района и Управлением муниципального имущества и земельных отношений администрации Коркинского муниципального района части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило обращение ООО «Рынок-2» о неправомерных действиях Администрации Коркинского муниципального района (далее – Администрация), выразившихся в необоснованном отказе в заключении (продлении) договора аренды земельного участка с кадастровым номером 74:31:0104017:2, расположенным по адресу: Челябинская область, г. Коркино, ул. 30 лет ВЛКСМ, район привокзальной площади (далее – земельный участок).

Из заявления следует, что между Администрацией и обществом заключен договор аренды земельного участка от 28.07.2011 № 3636. Дополнительным соглашением от 28.12.2011 № 3688 к договору аренды земельного участка от 28.07.2011 № 3636 срок аренды земельного участка продлен до 31.06.2012.

15.06.2012 ООО «Рынок-2» было получено разрешение на строительство двух торговых павильонов, в связи с чем, общество обратилось в Администрацию о предоставлении указанного земельного участка для строительства двух торговых павильонов. По истечению срока действия договора ООО «Рынок-2» продолжало пользоваться земельным участком без надлежащего оформленного договора

аренды земельного участка

Однако до настоящего времени указанный договор не продлен и не оформлен надлежащим образом.

Фактически данными действиями Администрации ООО «Рынок-2» созданы препятствия в работе. Следовательно, данные действия могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На основании изложенных фактов Челябинским УФАС России возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства.

Администрацией и Управлением представлены письменные пояснения от 12.07.2013 и на заседании Комиссии отмечено следующее.

Между Администрацией и ООО «Рынок-2» был заключен договор аренды земельного участка от 05.07.2011 №1676. Срок аренды земельного участка устанавливался с 06.08.2010 по 06.07.2011.

Письмом от 04.07.2011 исх. № 15 ООО «Рынок-2» обратилось в адрес Администрации с просьбой продлить срок аренды земельного участка, в результате чего между Администрацией и обществом был заключен договор аренды земельного участка от 28.07.2011 № 3636. Иных обращений ООО «Рынок-2» о продлении договора в адрес Администрации не поступало.

Дополнительным соглашением от 28.12.2011 № 3688 к договору аренды земельного участка от 28.07.2011 № 3636 срок аренды земельного участка продлен до 31.06.2012. Также дополнительным соглашением установлено дополнить договор от 28.07.2011 № 3636 пунктом 4.4.8. «оборудовать места общего пользования; организовать обособленную от торговых мест стоянку для автотранспортных средств лиц, с которыми заключены договоры о предоставлении торговых мест, продавцов и покупателей; организовать своевременную уборку и мероприятия по благоустройству; выполнить иные требования к оборудованию рынка, установленные статьей 12 Федерального закона от 30.12.2006 N 271-ФЗ (ред. от 06.12.2011) «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации»».

Договор аренды земельного участка не продляется с ООО «Рынок-2» по причине неисполнения обществом условий договора, что подтверждается актом обследования земельного участка с кадастровым номером 74:31:0104017:2.

Поскольку из заявления ООО «Рынок-2» от 18.06.2012 о предоставлении земельного участка для строительства двух торговых павильонов невозможно определить на каком участке именно разрешено строительство указанных объектов, с целью защиты интересов заявителей, жителей близкорасположенных жилых домов, собственников объектов, расположенных в границах земельного участка, Администрация была вынуждена запросить документы в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса.

В ответ на заявление ООО «Рынок-2» о выдаче согласия на разделение земельного участка Администрация сообщила, что не имеет возражений о разделении земельного участка на два самостоятельных, однако вопрос о дальнейшем использовании земельных участков не рассматривался.

На основании изложенного, Администрация и Управление просят дело № 42-07/13 прекратить.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.

Между Администрацией и ООО «Рынок-2» заключен договор аренды земельного участка по адресу Челябинская область город Коркино улица 30 лет ВЛКСМ, район привокзальной площади, от 28.07.2011 № 3636 для размещения мини-рынка. Дополнительным соглашением от 28.12.2011 № 3688 к договору аренды земельного участка от 28.07.2011 № 3636 срок аренды земельного участка продлен до 31.06.2012.

Обществом получено разрешение на право организации розничного рынка № 9 мини-рынок Невский сроком действия до 30.06.2012 года

Письмом от 21.05.2012 исх. 04-06/1082 Администрация сообщила ООО «Рынок-2» о невозможности продления договора аренды земельного участка в связи с неисполнением обществом условий договора п. 4.4.6 и п. 4.4.8.

1. Письмом от 18.06.2012 общество обратилось в Администрацию с заявлением о предоставлении указанного земельного участка в аренду для строительства двух торговых павильонов площадью 351 кв.м. каждый. В обоснование Общество указало на наличие у него разрешения на строительство двух зданий торговых павильонов от 15.06.2012 № ru 74513101 – 159, выданное Администрацией Коркинского городского поселения.

Письмом от 19.07.2012 № 1661 Администрация, сообщила ООО «Рынок-2», что для предоставления земельного участка в аренду обществу необходимо предоставить документы в соответствии с пунктом 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), после предоставления указанных документов работа по заявлению будет продолжена.

Согласно статье 30 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

При этом предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

В случае если участок сформирован, то его предоставление для целей строительства осуществляется исключительно путем проведения торгов (пункт 6 статьи 30 ЗК РФ)

Статьей 31 ЗК РФ установлено, что гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Однако, заявление ООО «Рынок-2» о предоставлении земельного участка не содержит информацию о предполагаемом месте размещения объекта и размере земельного участка испрашиваемого для целей строительства. В случае, если общество предполагало осуществить строительство на земельной участке, являющимся объектом договора аренды, то его предоставление для целей строительства должно осуществляться исключительно путем проведения торгов.

Тот факт, что общество получило разрешение на строительство, не является безусловным основанием для предоставления обществу указанного участка для целей строительства. Более того, выдаче разрешения на строительства должно предшествовать получение в установленном ЗК РФ порядке земельного участка для целей строительства, о чем свидетельствует содержание статьи 51 ГК РФ.

Более того согласно Выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.02.2013 № 31/011/2013-173 на земельном участке с кадастровым номером 74:31:0104017:2, расположенном по адресу: Челябинская область, г. Коркино, ул. 30 лет ВЛКСМ, район привокзальной площади располагаются строения, принадлежащие различным хозяйствующим субъектам (<...>, <...>, <...> и т.д.). Следовательно, из заявления ООО «Рынок-2» о предоставлении земельного участка для строительства, а также из разрешения на строительство № ru 74513101-159, выданного Администрацией Коркинского городского поселения, невозможно сделать вывод о границах земельного участка, на котором разрешено строительство двух торговых павильонов.

Комиссия Челябинского УФАС России приходит к выводу, о несоответствии действующему законодательству письма Администрации от 19.07.2012 №1661 на заявление ООО «Рынок-2» о предоставлении земельного участка для строительства, поскольку предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для целей связанных со строительством регулируется положениями статей 30, 31, 32 ЗК РФ. Однако действия Администрации по указанию в письме от 19.07.2012 №1661 о необходимости предоставления обществу документов в соответствии со статьей 51 ГК РФ не могли послужить препятствием для осуществления ООО «Рынок-2» предпринимательской деятельности ввиду того, что из заявления ООО «Рынок-2» невозможно сделать вывод о предполагаемом месте размещения объекта при этом по адресу город Коркино улица 30 ВЛКСМ в районе привокзальной площади находится множество объектов недвижимости, которые принадлежат различным гражданам, в связи с чем рассматриваемый участок не мог быть предоставлен для строительства.

2. ООО «Рынок-2» 15.11.2012 обратилось в адрес Администрации с вопросом о даче согласия на межевание земельного участка с целью его разделения на земельный участок ориентировочной площадью 700 кв.м. для эксплуатации – крытого торгового павильона, общей площадью 334,6 кв.м., и на земельный участок ориентировочной площадью 2820 кв.м. для организации деятельности ООО «Рынок-2».

В ответ на указанное обращение письмом от 06.12.2012 № 04-06/2712 Администрация сообщила ООО «Рынок-2», что для принятия решения по вопросу разделения земельного участка с площадью 3520 кв.м. с кадастровым номером 74:31:0104017:2, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Коркино, ул.30 лет ВЛКСМ, район привокзальной площади на два самостоятельных участка ориентировочной площадью 700 и 2820 кв.м. обществу необходимо представить ситуационный план местности с планируемыми границами земельных участков с указаниями их размеров.

19.12.2012 ООО «Рынок-2» направило в адрес Администрации ситуационный план местности. 28.12.2012 Администрация сообщила ООО «Рынок-2», что для принятия решения по вопросу разделения земельного участка с площадью 3520 кв.м. с кадастровым номером 74:31:0104017:2, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Коркино, ул. 30 лет ВЛКСМ, район привокзальной площади на два самостоятельных участка ориентировочной площадью 700 и 2820 кв.м. обществу необходимо представить ситуационный план местности с планируемыми границами земельных участков с указаниями их размеров в том числе с указанием размеров сторон.

Письмом от 28.12.2012 № 04-06/2889 Администрация сообщила ООО «Рынок-2», что для принятия решения о разделении земельного участка обществу необходимо представить ситуационный план местности с планируемыми границами земельных участков с указаниями их размеров, в том числе с указанием размеров их сторон.

Письмом от 15.01.2013 исх. №1 ООО «Рынок-2» вновь обратилось в адрес Администрации с просьбами о предоставлении земельного участка площадью 3250 кв.м. с кадастровым номером 74:31:0104017;2 в аренду, о выдаче согласия на межевание указанного земельного участка, с целью его разделения на земельный участок ориентировочной площадью 700 кв.м., для эксплуатации нежилого здания –

крытого торгового павильона, общей площадью 334,6 кв.м. и на земельный участок ориентировочной площадью 2820 кв.м. для организации деятельности ООО «Рынок-2» (строительства двух торговых павильонов).

Письмом от 14.03.2013 исх. 04-06/629 Администрация Коркинского муниципального района сообщает ООО «Рынок-2», что не имеет возражений против разделения земельного участка, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Коркино, ул. 30 лет ВЛКСМ, район привокзальной площади общей площадью 3250 кв.м. на два самостоятельных земельных участка площадью 700 кв.м. и 2820 кв.м., после чего земельный участок площадью 2820 кв.м. будет Администрацией изъят, в связи с чем с общества не будет взыскиваться арендная плата за использование.

Согласно пункту 2 статьи 11.3 ЗК РФ решения об образовании земельных участков, указанных в [пункте 1](#) настоящей статьи, могут быть приняты на основании заявлений землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки. Для принятия решения об образовании земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи, необходимы следующие документы:

1) кадастровые паспорта образуемых земельных участков или кадастровый паспорт образуемого земельного участка;

2) правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки.

При этом органы местного самоуправления запрашивают кадастровые паспорта образуемых земельных участков в органах и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы (их копии, сведения, содержащиеся в них).

Арендаторы земельных участков при подаче заявления, указанного в пункте 2 настоящей статьи, прилагают к нему правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки, если указанные документы (их копии, сведения, содержащиеся в них) не находятся в распоряжении органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций.

В соответствии с пунктом 4 статьи 11.9 ЗК РФ не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Как установлено материалами дела на земельном участке с кадастровым номером 74:31:0104017;2, расположенном по адресу: Челябинская область, г. Коркино, ул. 30 лет ВЛКСМ, район привокзальной площади расположены строения, принадлежащие иным хозяйствующим субъектам.

Поскольку на территории земельного участка располагаются объекты

недвижимости, принадлежащие иным лицам (<...>, <...>, <...> и т.д.) разделение земельного участка на два самостоятельных может привести к ограничению, ущемлению прав, указанных лиц.

Согласно части 2 пунктом 209 Гражданского Кодекса РФ 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.

В соответствии с кадастровым паспортом земельного участка, разрешённым использованием земельного участка является - организация мини-рынка. Как установлено материалами дела Администрация не принимала решения о предоставлении земельного участка для иных целей, в том числе для целей связанных со строительством.

С учетом изложенного Комиссией не установлено, что рассмотренные действия Администрации создают препятствий ООО «Рынок-2» при осуществлении хозяйственной деятельности.

Более того на заседания Комиссии представители общества не являлись, документов, подтверждающих наличие препятствий для осуществления предпринимательской деятельности не представили. Согласно информации представленной Администрацией объекты недвижимости, расположенные в границах земельного участка с кадастровым номером 74:31:0104017:2, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Коркино, ул.30 лет ВЛКСМ, район привокзальной площади, проданы ООО Рынок-2» иному лицу согласно договору купли-продажи от 24.04.2013, о чем произведена государственная регистрация 30.04.2013.

Антимонопольный орган в соответствии с возложенными на него полномочиями рассматривает вопросы, связанные с защитой конкуренции и эффективным функционированием товарных рынков. В связи с отсутствием установленных антимонопольным органом в рассматриваемых действиях Администрации и Управления действий по созданию необоснованного препятствования осуществлению деятельности ООО «Рынок-2», руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

Руководствуясь статьями 41 и 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 42-07/13, возбужденного по признакам нарушения Администрацией Коркинского муниципального района и Управлением муниципального имущества и земельных отношений администрации Коркинского муниципального района, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях.

