

РЕШЕНИЕ № 63

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителей Администрации г. Хабаровска, следственного управления Следственного комитета при Прокуратуре Российской Федерации по Хабаровскому краю, главное управление Министерства юстиции Российской Федерации по ДФО и ООО «Утес», рассмотрев дело № 8-01/191 по признакам нарушения Администрацией г. Хабаровска статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило обращение Следственного управления Следственного комитета при Прокуратуре Российской Федерации по Хабаровскому краю (далее – Комитет) на действия Администрации г. Хабаровска (далее – Администрация), в части издания Постановления Мэра г. Хабаровска от 02.11.2006 №1372 «О предоставлении ООО «Утес» земельного участка для строительства многоэтажного жилого дома с встроено-пристроенными магазинами и административными помещениями в Центральном районе» (далее - Постановление №1372).

На основании Постановления №1372 заключен договор аренды земельного участка от 31.01.2007 №146 для использования земельного участка площадью 6278,3 под строительство многоэтажного дома.

Комитет считает, что вышеуказанные действия Администрации нарушают требования антимонопольного законодательства.

Определениями от 27.08.2009, 08.10.2009 заседание Комиссии отложено до 8.10.2009, 21.10.2009 (соответственно), с целью получения дополнительных документов и информации, в том числе подтверждающих завершение строительства жилого дома по ул. Гоголя - Ким Ю Чена.

В заседании Комиссии представитель Комитета в полном объеме поддержал доводы обращения.

Представитель Администрации г. Хабаровска считает, что Постановление № 1372 не противоречит антимонопольному законодательству, так как земельный участок предоставлен ООО «Утес» без проведения торгов на основании ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации как собственнику объекта недвижимого имущества (объект незавершенного строительства), расположенного на данном земельном участке.

Представитель ООО «Утес» пояснил, что земельный участок под строительство Указанного жилого дома предоставлен на законных основаниях с обоснованием доводами, изложенными в письменном пояснении от 08.10.2009 №105. Кроме того, на сегодняшний день дом практически построен.

Комиссия Хабаровского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав доводы представителей сторон и лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, пришла к следующему выводу.

Статьей 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент издания спорного постановления) предусмотрено, что

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 Земельного кодекса Российской Федерации (в случае, если аукцион признан не состоявшимся).

Земельный участок по ул. Гоголя - ул. Ким Ю Чена, с кадастровым номером 27:23:03 01 16:0083, предоставлен ООО «Утес» без проведения торгов на основании Постановления №1372. Из пояснений представителя ответчика следует, что основанием предоставления земельного участка послужило заявление ООО «Утес», а также представленный договор купли продажи от 26.06.2006 №1/06-7 свайного поля под фундамент строящегося многоэтажного дома по ул. Гоголя – Ким Ю Чена.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Согласно ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

В соответствии п.2.1 Решения Хабаровской городской Думы от 28.03.2000 №415 «Об утверждении Положения «О порядке регулирования арендных отношений, предметом которых являются земельные участки» для предоставления земельного участка в аренду собственникам расположенных на них объектов недвижимости, строений некапитального характера, либо их пользователями, а также под все виды нового строительства и реконструкции объектов, требующих предоставления земельных участков, соискатель должен предоставить заявку, к которой прилагаются, в том числе документы, подтверждающие право собственности, либо пользования объектом недвижимости, расположенном на земельном участке, заявленном в аренду.

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Частью 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с ч. 2 ст. 223 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.08.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Факт регистрации права на недвижимое имущество подтверждается свидетельством о государственной регистрации прав (ст. 14).

В соответствии с письмом Управления Федеральной регистрационной службы по Хабаровскому краю и Еврейской автономной от 26.06.2009 №7/4-06 сведения о правах собственности на объект незавершенного строительства по адресу: ул. Гоголя - Ким Ю Чена в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют.

Таким образом, у Администрации г. Хабаровска отсутствовали законные основания предоставления в аренду ООО «Утес» земельного участка» для строительства жилого дома, без проведения торгов.

Предоставление земельного участка посредством проведения торгов обеспечивает возможность участия в торгах неограниченного круга хозяйствующих субъектов, претендующих на заключение договора аренды по результатам торгов, на равных для всех условиях, что обеспечивает конкуренцию и создает условия для эффективного функционирования рынка жилищного строительства.

Предоставление хозяйствующему субъекту земельного участка под строительство без проведения торгов создает преимущество для данного хозяйствующего субъекта и ведет к ограничению конкуренции на рынке жилищного строительства.

Ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет на принятие органами местного самоуправления актов, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия таких актов.

Представитель ответчика в заседании Комиссии не указал иных доводов, обосновывающих предоставление земельного участка ООО «Утес» без проведения торгов.

Комиссией не может быть принят довод представителя ООО «Утес» о законности Постановления №1372, в связи с регистрацией в Управлении Федеральной регистрационной службы по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области договора аренды земельного участка от 31.01.2007 №146, так как в полномочия Росрегистрации не входит проведение экспертизы муниципальных правовых актов о предоставлении земельных участков в аренду на предмет их соответствия действующему законодательству.

Комиссией установлено, что многоквартирный жилой дом по ул. Гоголя - Ким Ю Чена практически возведен и находится в стадии завершения строительства.

Кроме того, в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 28.04.2007 № 85-пр «Об организации работы по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемыми для целей, связанных со строительством, на территории городского округа «город Хабаровск» на сегодняшний день у Администрации г. Хабаровска отсутствуют полномочия на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского округа «Город Хабаровск», так как данные полномочия переданы

Министерству имущественных отношений Хабаровского края.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 статьи 41, частью 1 статьи 48, 49 Федерального закона от 26.07.2007 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Постановление Мэра г. Хабаровска от 02.11.2006 №1372 «О предоставлении ООО «Утес» земельного участка для строительства многоэтажного жилого дома с встроенно-пристроенными магазинами и административными помещениями в Центральном районе г. Хабаровска (ул. Гоголя - Ким Ю Чена), противоречащим части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Предписание Администрации г. Хабаровска не выдавать, в связи с невозможностью устранения последствий нарушения антимонопольного законодательства.

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