

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

<...>. – руководитель Сахалинского УФАС России;

Члены Комиссии:

<..> – заместитель руководителя Сахалинского УФАС России;

<..>. – заместитель начальника отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти,

при участии: <..>, <...>. – по доверенности,

рассмотрев дело № 05-10/13 по признакам нарушения администрацией Невельского городского округа положений Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

При проведении ежеквартального мониторинга соблюдения органами исполнительной власти и органами местного самоуправления обязательных процедур предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства и индивидуального жилищного строительства, Сахалинским УФАС России установлено следующее.

ООО «Рабочий-1» направило обращение в администрацию Невельского городского округа о предоставлении в аренду земельного участка площадью 810 кв. м для жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Невельск, ул. Яна Фабрициуса, сроком на 11 месяцев.

В соответствии с Постановлением Администрации Невельского городского округа от 21.03.2013 № 349 указанный земельный участок был выделен ООО «Рабочий-1» для жилищного строительства и заключен договор аренды земельного участка от 21.03.2013 № 18.

Статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации определен порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства.

Передача в аренду земельных участков конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия

и препятствует доступу к государственному или муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести права в отношении данного участка. Передача прав аренды путем проведения торгов позволяет обеспечить равный доступ всех заинтересованных лиц в приобретении прав аренды на земельные участки и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Статья 15 Закона о защите конкуренции устанавливает запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Поскольку действия администрации Невельского городского округа по передаче в аренду земельных участков ООО «Рабочий-1» целевым образом без проведения торгов содержат признаки нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции, Сахалинским УФАС России было возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства в отношении администрации Невельского городского округа.

Определением от 12.04.2013 ООО «Рабочий-1» привлечено в качестве заинтересованного лица.

Представитель администрации Невельского городского округа указал, что земельный участок ООО «Рабочий-1» был передан во исполнение статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой 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.

Комиссия, выслушав ответчика, изучив материалы дела, установила следующее.

По результатам открытого конкурса по продаже объекта незавершенного строительства (протокол от 12.09.2009) между администрацией Невельского городского округа и ООО «Рабочий-1» был заключен договор купли-продажи имущества от 01.10.2012. Предмет купли-продажи: объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Сахалинская область, город Невельск, ул. Яна Фабрициуса, назначение: нежилое, площадь 544,5 кв.м, кадастровый номер <...> -65-03/007/2012-478.

Согласно пункту 5.2.4 названного договора покупатель обязан в течение 60-ти дней с даты подписания договора заключить в установленном порядке договор аренды земельного участка под приобретаемым имуществом.

Между администрацией Невельского городского округа и ООО «Рабочий-1» был заключен договор аренды земельного участка от 21.03.2013 № 18. Земельный участок отнесен к категории «земли населенных пунктов», площадью 810 кв.м, кадастровый номер <...> :07:0000023:31, расположен по адресу: Сахалинская область, город Невельск, ул. Яна Фабрициуса, в 84 метрах на запад от жилого дома с почтовым адресом: ул. Яна Фабрициуса, 53.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

Пунктом 13 Постановления Пленума ВАС России от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» установлено, что согласно пункту 1 статьи 35 ЗК РФ, пункту 3 статьи 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

При таких обстоятельствах, Комиссия Сахалинского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях администрации Невельского городского округа по передаче земельного участка ООО «Рабочий-1» в аренду признаков нарушения антимонопольного законодательства.

С учетом изложенного, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области, рассмотрев материалы дела № 05-10/13, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Дело в отношении администрации Невельского городского округа прекратить ввиду отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Настоящее решение может быть обжаловано в трехмесячный срок со дня его изготовления в полном объеме.