РЕШЕНИЕ

13 апреля 2012 года г. Краснодар

Резолютивная часть решения объявлена 02.04.2012 г.

Полный текст решения изготовлен 13.04.2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии:

Иващенко И.В. – врио руководителя управления;

Членов комиссии:

Крамаренко Е.В. – начальник отдела контроля органов власти;

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти

Бжассо К.Р. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти;

Федоров Д.В. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 49/2011 по признакам нарушения Администрацией муниципального образования город Сочи *(Советская ул., 26, г. Сочи, Краснодарский край, 354061)* части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в отсутствие надлежаще уведомленных представителей администрации муниципального образования город Сочи, в отсутствие надлежаще уведомленного Д.А.К.

УСТАНОВИЛА:

Краснодарское УФАС России рассмотрело обращения Д.А.К. (вх. № 10510 от 06.12.2010, вх. № 1069 от 17.02.2011) на действия администрации муниципального образования город-курорт Сочи по требованию сноса, принадлежащих ему на праве собственности строений, установлено следующее.

Д.А.К. является собственником двух земельных участков общей площадью 939 кв.м,

расположенных по адресу: (в материалах дела)

Согласно акту обследования земельного участка в натуре МУ «Земельная инспекция города Сочи» от 21.10.2010 № 740, на указанных земельных участках расположены двухэтажный жилой дом с мансардой и со встроенным магазином (помещение № 1) литер А, н/А, общей площадью 369,9 кв.м, металлический навес «Г1» площадью 23,9 кв.м. навес литер «Г4» площадью 16,3 кв.м.

Также на участках расположены следующие объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности Д.А.К.: двухэтажный хозблок общей площадью 105,8 кв.м, двухэтажный хозблок общей площадью 77 кв.м, указанный хозблок используется под размещение торгово-бытового комплекса.

По информации, представленной заявителем, администрация МО город Сочи требует снести двухэтажное строение из металлических конструкций размерами 9,5х4,95 м., используемое под здание магазина, расположенное на земельном участке по адресу: (в материалах дела)

Д.А.К. сообщил, что указанный хозблок используется для осуществления предпринимательской деятельности С.Д.А., представил выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, свидетельство о государственной регистрации С.Д.А. в качестве индивидуального предпринимателя.

Кроме того, по мнению заявителя, администрация города Сочи, требуя снести хозблоки, принадлежащие на праве собственности Д.А.К., выступает в интересах ООО «Друзья и К» и М.С.Г., осуществляющих строительство магазина с гостиницей на 8 мест, на земельном участке, смежном с участком, принадлежащем Д.А.К.

Частью 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Самовольная застройка подлежит сносу осуществившим ее лицом, либо за его счет.

Заявитель утверждает, что хозблоки принадлежащие ему на праве собственности не являются капитальными постройками, поскольку облицованы изнутри и снаружи легкими съемными материалами, не имеют под собой фундамента и не связаны прочно с землей и, таким образом, не соответствуют критериям, определенным в законодательстве для капитальной постройки.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ, основным критерием отнесения вещи к недвижимости является ее прочная связь с землей, при которой перемещение вещи без несоразмерного ущерба ее назначению невозможно. В пункте 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, определяющей основные понятия, используемые в настоящем Кодексе, объект капитального строительства обозначен как здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Исходя из смысла указанных норм, как указал ВАС РФ в определении от 01 сентября 2006 года N 9626/08, объект недвижимого имущества, тесно связанный с землей, должен соответствовать следующим критериям:

- обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от земельного участка, на котором он находится;

- обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества в предпринимательской или иной экономической деятельности собственника такого имущественного комплекса;

- невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

Согласно части 1 статьи 8 Конституции Российской Федерации, в Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

С учетом вышеизложенного, в действиях администрации муниципального образования город-курорт Сочи установлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в требовании сноса, принадлежащих Д.А.К. на праве собственности строений, используемых для осуществления предпринимательской деятельности.

Приказом руководителя Краснодарского УФАС России от 03.03.2011 № 69 возбуждено дело № 49/2011 по признакам нарушения администрацией муниципального образования город Сочи части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Определением о назначении дела № 49/2011 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению от 14.03.2011 рассмотрение дела назначено на 29.03.2011 в 15-00 часов.

Определением об отложении рассмотрения дела от 23.12.2011, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств рассмотрение дела отложено на 04.05.2011 в 12-00.

Определением от 04.05.2011 рассмотрение дела № 49/2011 было приостановлено до вступления в силу окончательного судебного акта по делу № 33-974/2011 по заявлению администрации города Сочи о сносе самовольной постройки, принадлежащей на праве собственности Д.А.К., так как его выводы имеют

существенное значение для результатов рассмотрения дела Комиссией.

Определением от 05.03.2012 дело № 49/2011 было возобновлено. Рассмотрение дела назначено на 02.04.2012 на 14.30.

В ходе рассмотрения дела № 49/2011 Комиссией Краснодарского УФАС России установлено следующее.

Администрация муниципального образования город Сочи обратилась в суд с исковым заявлением к Д.А.К. о сносе этажа надстроенного на трехэтажном хозблоке, сносе двухэтажного строения из металлических конструкций размерами 9,5х4,95 м, расположенного по адресу: (в материалах дела).

Решением Адлерского районного суда города Сочи от 09.12.2011, оставленным без изменения кассационным определением Краснодарского краевого суда от 31.01.2012, администрации города Сочи в удовлетворении заявленных требований отказано.

Судебными инстанциями установлено, что Д.А.К. осуществил строительство на земельном участке двух хозяйственных блоков, один из которых был построен без разрешения на строительство, а второй на основании проектной документации и постановления администрации Адлерского района г. Сочи от 30.06.2003 №554 «О разрешении Д.А.К. строительства хозяйственного блока по ул. (обезличено)» и разрешения на строительство от 11.07.2003 № 74-2003, выданному отделом архитектуры администрации Адлерского района г. Сочи.

В силу статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Адлерским районным судом г. Сочи сделан вывод, что регистрация хозяйственных блоков была произведена в соответствии с действующим законодательством при предоставлении полного перечня документов, разрешение на их строительство, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, не требуется, поскольку они являются вспомогательными объектами к основному (жилому дому) объекту.

Кроме того, судами, на основании экспертных заключений, установлено, что самовольных построек на участке Д.А.К. по адресу (в материалах дела), не имеется.

Более того, Адлерский районный суд г. Сочи в решении от 09.12.2011 по делу №2-653/2011 фактически признал незаконным строение на смежном земельном участке, принадлежащее М.С.Г. (магазин с гостиницей на 8 мест), в связи с чем сохранение указанного строения нарушает права и законные интересы граждан и создает угрозу их жизни и здоровью.

Таким образом, суд пришел к выводу, что поскольку на хозблоки литер «Г2» и литер «Г5» имеются свидетельства о государственной регистрации права, данное имущество нельзя квалифицировать как самовольную постройку, поскольку государство путем выдачи Свидетельств о государственной регистрации права, подтвердило правомерность указанных строений.

Указанные действия администрации муниципального образования город Сочи, выразившиеся в требовании сноса хозблоков, принадлежащих на праве собственности Д.А.К., используемых для осуществления предпринимательской деятельности, направлены на ограничение, недопущение, устранение конкуренции.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В связи с изложенным, в действиях администрации муниципального образования город Сочи установлен факт нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», в требовании сноса, принадлежащих Д.А.К. на праве собственности строений, используемых для осуществления предпринимательской деятельности.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции",

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях администрации муниципального образования город Сочи факт нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в требовании сноса, принадлежащих Д.А.К. на праве собственности строений, используемых для осуществления предпринимательской деятельности.

2. В связи вступившим в законную силу решением Адлерского районного суда г. Сочи от 09.12.2011 по делу № 2-653/2011, предписание не выдавать.

3. Материалы дела № 49/2011 передать должностному лицу Краснодарского УФАС России для принятия решения о возбуждении административного производства в отношении должностного лица администрации муниципального образования город Сочи по статье 14.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии И.В. Иващенко

Члены Комиссии: Е.В. Крамаренко

Н.В. Левит

К.Р. Бжассо

Д.В. Федоров

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.