

РЕШЕНИЕ № 7

Резолютивная часть решения объявлена 16 марта 2011 г. Полный текст решения изготовлен 23 марта 2011 г. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителей Администрации города Хабаровска, ООО «Тепличный комбинат «Авангард II», рассмотрев дело № 8-01/19 по признакам нарушения Администрацией города Хабаровска части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закона о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило заявление ООО «СтойТоргСервис» (далее – Заявитель) на действия Администрации города Хабаровска (далее – Администрация), связанные с продажей ООО «Тепличный комбинат «Авангард II» (далее – Общество) земельного участка, кадастровый номер <...> :23:00 00 00:0558, расположенный по адресу: г. Хабаровск, ул. Донская, 2А, без проведения торгов. Определением от 22.02.2011 заседание Комиссии откладывалось до 16.03.2011.

Заявитель полагает, что передача Обществу вышеуказанного земельного участка без проведения торгов является нарушением антимонопольного законодательства, что выражается в следующем. На вышеуказанном земельном участке находятся полуразрушенные теплицы, которые по своему прямому назначению не используются. Общая площадь земельного участка, непосредственно занятого теплицами, составляет 63117,6 кв.м. Администрация продала Обществу сформированный земельный участок общей площадью 498546,8 кв.м., что значительно превышает площадь земли, занятую теплицами. На части данного земельного участка построены дробильно-сортировочный комплекс и технологическая линия по производству бетона, собственником которых является ООО «СтройТоргСервис». В результате продажи вышеуказанного земельного участка Обществу без проведения торгов нарушены права Заявителя, так как в соответствии с действующим законодательством без предварительного согласования мест размещения объектов земельные участки либо продаются в собственность путем проведения торгов, либо передаются в аренду путем продажи права на заключение договора аренды земельного участка на торгах.

По мнению заявителя, Администрацией при передаче в собственность вышеуказанного земельного участка не исследован вопрос о площади земельного участка, необходимого для использования объектов недвижимости, принадлежащих Обществу. Площадь земельного участка, представленного Обществу в собственность, является завышенной. При рассмотрении дела представитель Администрации пояснил следующее. В соответствии со ст. 36 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его

кадастрового паспорта. В Администрацию Обществом представлено заявление и полный комплект необходимых документов, в связи с чем у Администрации отсутствовали основания для отказа в предоставлении земельного участка в собственность.

Данный участок обременен объектами недвижимости, находящимися в собственности Общества, и полностью сформирован. Предметом торгов данный участок не мог быть, так как на нем находятся объекты недвижимости. Подтверждения наличия объектов недвижимости, принадлежащих заявителю, Администрация не имеет, разрешений на строительство на вышеуказанном земельном участке не выдавалось. Представитель Общества поддержал позицию Администрации.

Администрацией заявлено ходатайство о привлечении к участию в деле № 8-01/19 в качестве ответчика Департамента муниципальной собственности Администрации города Хабаровска, заключившего договор от 23.07.2009 № 1762 о передаче земельного участка Обществу. Комиссией данное ходатайство отклонено, так как дело № 8-01/19 возбуждено в отношении Администрации в связи с изданием постановления от 09.07.2009 № 2405. Действия Департамента муниципальной собственности Администрации, связанные с заключением договора купли-продажи вышеуказанного земельного участка в данном деле не рассматриваются.

Сторонами в заседание Комиссии представлены дополнительные документы: Обществом представлено заключение ООО «ДВ-Стройпроект» от 2008 года о соответствии размеров земельного участка по пер. Производственному, 20 в г. Хабаровске, необходимого для использования объектов недвижимости. В соответствии с вышеуказанным заключением данный земельный участок, в существующих границах, полностью необходим для нормального функционирования и соответствует нормативным требованиям, предъявляемым к объектам данного назначения.

Заявителем представлены: справка ООО «ДВ-Стройпроект» от 14.03.2011, справка Агропромпроекта от 10.03.2011 № 6, заключение ООО «Архстройпроект» по результатам оценки использования земельного участка под теплицы по адресу ул. Донская, 2а в Железнодорожном районе г. Хабаровска от 02.03.2011. Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, заслушав доводы сторон, изучив материалы дела, пришла к следующему выводу. 08.10.2001 Департаментом муниципальной собственности Администрации г. Хабаровска с Обществом заключен договор № 1214 аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Донская, 2А, общей площадью 510149,38 кв.м. Срок действия договора установлен до 07.10.2004. 08.10.2006 Департаментом муниципальной собственности с Обществом заключен договор № 1214 аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Донская, 2А, общей площадью 510149,38 кв.м. Срок действия договора установлен до 07.10.2009.

Соглашением об изменении условий договора № 1214 от 08.10.2001 аренды земельного участка от 05.08.2008 общая площадь земельного участка, передаваемого Обществу в аренду, уменьшена до 498546,8 кв.м. Постановлением

Администрации от 09.07.2009 № 2405 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью Тепличному комбинату «Авангард-2» земельного участка под здания теплиц в Железнодорожном районе» Обществу предоставлен земельный участок площадью 498546,8 кв.м. в собственность за плату под здания теплиц, принадлежащих Обществу на праве собственности.

На основании вышеуказанного постановления Департаментом муниципальной собственности Администрации с ООО Тепличный комбинат «Авангард-2» заключен договор от 23.07.2009 № 1762 о предоставлении последнему земельного участка в собственность. Согласно данному договору ООО Тепличный комбинат «Авангард-2» приобретает земельный участок общей площадью 498546,8 кв.м. с кадастровым номером 27:23:000000:0558. В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК РФ.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Согласно ч. 3 ст. 33 ЗК РФ право на приобретение земельного участка должно распространяться на экономически обоснованный размер участка. Из указанного следует, что собственнику объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен в собственность земельный участок, необходимый для использования объектов собственности. Размер такого земельного участка должен быть обоснован.

В соответствии с представленными документами – свидетельства о государственной регистрации прав, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, общая площадь объектов – теплиц, составляет 63117,6 кв.м. Иные объекты недвижимости на спорном земельном участке отсутствуют. Согласно справке Агропромпроекта площадь 51 теплицы с соединительным коридором и проездами вокруг теплиц составляет 101843 кв.м. Заключением по результатам оценки использования земельного участка под теплицы по адресу ул. Донская, 2а в Железнодорожном районе г. Хабаровска ООО «Архстройпроект» установлено, что нормальное функционирование тепличного хозяйства (51 теплица и склад) обеспечивается на земельном участке площадью 11,8403 га или меньше (но не менее 10,563 га).

В соответствии с заключением о соответствии размеров земельного участка по пер. Производственному, 20 в г. Хабаровске, необходимого для использования объектов недвижимости от 2008 года, представленным Обществом, данный земельный участок, в существующих границах, полностью необходим для нормального функционирования и соответствует нормативным требованиям, предъявляемым к объектам данного назначения. Согласно справке ООО «ДВ-Стройпроект» от 14.03.2011 указанное заключение о соответствии размеров земельного участка было выполнено с учетом перспективного развития Общества, как тепличного комбината.

Таким образом, площадь переданного в собственность Обществу земельного участка значительно превышает площадь земельного участка, необходимого для использования объектов недвижимости, являющихся собственностью Общества. 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.

При указанных обстоятельствах Комиссия приходит к выводу, что Администрация без наличия законных оснований предоставила Обществу в собственность земельный участок общей площадью 498546,8 кв.м., что значительно превышает площадь земельного участка, необходимого для использования объектов, принадлежащих Обществу. В соответствии с положениями ЗК РФ земельный участок, на котором отсутствуют объекты собственности, может быть передан в пользование посредством предварительного согласования места размещения объектов либо посредством публичных процедур (ст. 30 ЗК РФ). Иное земельным законодательством не установлено. В данной связи незаконная передача в собственность Общества спорного земельного участка исключила возможность иных хозяйствующих субъектов претендовать на получение в пользование данного участка. Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: г. Хабаровск, ул. Донская, 2а, общей площадью 498546,8 кв.м., зарегистрировано 05.08.2009 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 27-АВ 300550.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. На основании изложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1 ст. 41, ч. 1 ст.ст. 48, 49 Федерального Закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать постановление Администрации города Хабаровска от 09.07.2009 № 2405 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Тепличному комбинату «Авангард 2» земельного участка под здания теплиц в Железнодорожном районе», нарушающим ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. В связи с наличием зарегистрированного права собственности на земельный участок предписание не выдавать.

3. Обратиться в Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением о признании постановления от 09.07.2009 № 2405 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Тепличному комбинату «Авангард 2» земельного участка под здания теплиц в Железнодорожном районе», договора о предоставлении земельного участка в собственность от 23.07.2009 № 1762, заключенного департаментом муниципальной собственности Администрации г. Хабаровска с ООО «Тепличный комбинат «Авангард 2», недействительными.

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

