Решение по делу № 04-08/01-09-21

Заявитель:

ООО НПО «Сигма»

362001, г. Владикавказ,

ул. 5-я Промышленная, д. 4

Ответчики:

Администрация местного самоуправления

г. Владикавказа

362040, г. Владикавказ,

пл. Штыба, д. 2

Управление муниципального имущества и земельных ресурсов

г. Владикавказа

362025, г. Владикавказ,

ул. Ватутина, д.17

Хубулов Марат Григорьевич

362031, РСО – Алания, г. Владикавказ,

пр. Коста, 255, корпус «А», кв. 21

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 04-08/02-04-22

22 декабря 2022 года г. Владикавказ

Резолютивная часть решения оглашена **22 декабря 2022** года.

В полном объеме решение изготовлено **26 декабря 2022** года.

Комиссия Северо-Осетинского управления Федеральной антимонопольной службы России по рассмотрению дела **№ 04-08/01-09-21** о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – руководитель Северо – Осетинского УФАС России,

члены Комиссии:

<...> – начальник отдела контроля органов власти, рекламы и финансовых рынков Северо – Осетинского УФАС России,

<...> – главный специалист – эксперт отдела контроля органов власти, рекламы и финансовых рынков Северо – Осетинского УФАС России,

<...> – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти, рекламы и финансовых рынков Северо – Осетинского УФАС России,

рассмотрев дело № 04-08/01-09-21 по признакам нарушения Администрацией местного самоуправления г. Владикавказа (далее также – АМС г. Владикавказа), Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказа (далее также – УМИЗР), Хубуловым Маратом Григорьевичем части 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

в отсутствие представителей сторон по делу, надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения дела (определение от 08.12.2022 исх. №АП/3884/22 о возобновлении рассмотрения дела № 04-08/01-09-21 направлено всем сторонам по делу посредством электронной почты 08.12.2022г. в 10 часов 41 минуту, а также посредством почтовой связи, вручено сторонам по делу:

- ответчику - АМС г. Владикавказа почтовое уведомление вручено 12.12.2022г.;

- ответчику - Управлению муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказа почтовое уведомление вручено 13.12.2022г.;

- ответчику Хубулову Марату Григорьевичу почтовое уведомление вручено 09.12.2022г.;

- конверт с определением от 08.12.2022 исх. №АП/3884/22, направленным заявителю ООО НПО «Сигма», вернулся в Северо – Осетинское УФАС России 17.12.2022г. по истечении срока его хранения),

УСТАНОВИЛА:

Северо – Осетинским УФАС России была рассмотрена жалоба ООО «НПО «Сигма» (вх. № 4142н от 05.08.2021г.), содержащая сведения о том, что что на основании постановления АМС г. Владикавказа от 07.04.2021 № 240 «О предоставлении в собственность земельного участка для содержания и эксплуатации помещений по производству стройматериалов Хубулову М.Г. по ул. Черноморской» между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов АМС г. Владикавказа (далее также – УМИЗР) и гр. Хубуловым Маратом Григорьевичем был заключен договор купли-продажи земельного участка № 63/21 (далее – Договор).

В соответствии с указанным Договором в собственность Хубулова М.Г. был передан земельный участок с кадастровым номером 15:09:0011004:167, площадью 3,8318 га (то есть - 38 318 кв. м), расположенный по адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Черноморская, 16 (далее – Земельный участок). При этом площадь земельного участка, переданного в собственность Хубулову М.Г., в 18 раз превышает площадь объектов недвижимости, принадлежащих Хубулову М.Г., то есть - зданий с кадастровыми номерами 15:09:0011004:73, 15:09:0011004:76, 15:09:0011004:85.

ООО НПО «Сигма» является смежным землепользователем по отношению к приобретенному Хубуловым М.Г. земельным участком, объекты недвижимости ООО «НПО «Сигма» располагаются на участке с

кадастровым номером 15:09:0011004:72.

ООО НПО «Сигма» заинтересовано в расширении своей территории и в случае проведения конкурентных процедур в отношении земельного участка с кадастровым номером 15:09:0011004:167, не занятой объектами Хубулова М.Г., оно имело бы возможность приобрести дополнительный участок.

Жалоба также содержала ссылки на судебную практику, указывающую на необходимость обоснования собственником недвижимого имущества предоставления ему в собственность земельного участка в испрашиваемой площади.

Таким образом, по мнению заявителя, предоставление в собственность Хубулову М.Г. земельного участка в заявленном размере необоснованно, нарушает нормы земельного законодательства и законодательства о защите конкуренции.

Приказом руководителя Северо – Осетинского УФАС России от 21.09.2021г. № 145 возбуждено рассматриваемое дело № 04-08/01-09-21 по признакам нарушения требований пункта 4 части 1 статьи 16 Закона о защите конкуренции в отношении АМС г. Владикавказа, УМИЗР и Хубулова М.Г.

Изучив имеющиеся в деле материалы, Комиссия приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, на основании договора купли – продажи от 01.02.2021г., заключённого между гр. Г. А.С. и гр. Хубуловым М.С., в собственность Хубулова М.Г. были переданы следующие объекты недвижимого имущества, находящиеся по адресу: Республика Северная Осетия – Алания, г. Владикавказ, ул. Черноморская, 16, в том числе:

- нежилое здание, назначение нежилое, литер «В», площадью 107, 7 кв. м., 1-этажное, компрессорная, кадастровый номер 15:09:0011004:73;

- нежилое здание, назначение нежилое, площадью 611,9 кв. м, 1-этажное, кадастровый номер 15:09:0011004:85;

- нежилое здание, назначение нежилое, литер «А, А1», площадью 1 406,9 кв. м. 2-этажное, кадастровый номер 15:09:0011004:76.

Объекты расположены на земельном участке, находящемся по адресу: РСО – Алания, г. Владикавказ. ул. Черноморская, 16, площадью 38 318 кв.м, кадастровый номер 15:09:0011004:167, разрешенное использование – для содержания и эксплуатации помещений по производству

стройматериалов.

12.02.2021г. Хубулов Марат Григорьевич обратился в АМС г. Владикавказа с заявлением на приобретение земельного участка с кадастровым номером 15:09:0011004:167 в собственность на основании нахождения у него на праве собственности нежилых зданий с кадастровыми номерами 15:09:0011004:73, 15:09:0011004:85, 15:09:0011004:76, расположенных на испрашиваемом земельном участке.

Письмом УМИЗР АМС г. Владикавказа от 20.02.2021г. исх. № 1002-407 отказало Хубулову М.Г. в предоставлении земельного участка, мотивировав отказ тем, что площадь испрашиваемого земельного участка значительно превышает площадь объектов капитального строительства, расположенных на нём, вследствие чего Администрация посчитала нецелесообразным предоставление его в собственность.

Однако 05.04.2021г. Хубулов М.Г. повторно обратился в АМС г. Владикавказа с аналогичным заявлением (вх. № 237 от 05.04.2021г.). При этом в качестве приложения к заявлению указаны лишь копия договора купли – продажи от 01.02.2021г. и копия акта приема – передачи. Иных документов, обосновывающих предоставление земельного участка в истребуемом размере, приложение к заявлению не содержало.

По результатам рассмотрения повторного заявления постановлением АМС г. Владикавказа от 07.04.2021г. № 240 за подписью Главы АМС г. Владикавказа Фарниева Т.К. Хубулову М.Г. был предоставлен в собственность земельный участок с кадастровым номером 15:09:0011004:167 по ул. Черноморской, 16 в г. Владикавказе для содержания и эксплуатации помещений по производству стройматериалов.

На основании указанного постановления между УМИЗР АМС г. Владикавказа и Хубуловым М.Г. был заключён договор купли – продажи земельного участка № 63/21 от 12.04.2021г.

Кадастровая стоимость земельного участка, согласно выписке из ЕГРН от 07.09.2021г., составляет 39 903 598,84 рубля. Цена выкупа земельного участка составила 10 % от его кадастровой стоимости, соответственно – 3 990 359,88 рубля. Цена выкупа рассчитана на основании постановления Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 15.03.2016 № 78 «О порядке определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Республики Северная Осетия-Алания, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов» (пункт 4 Порядка определения цены).

Согласно выписке из ЕГРЮЛ от 20.12.2022г. опубликованной на официальном сайте ФНС России https://egrul.nalog.ru, Хубулов Марат Григорьевич прекратил деятельность в качестве индивидуального предпринимателя 06.11.2013г.

Согласно пункту 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ установлено, что без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса.

Статьей 39.20 ЗК РФ регулируются особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение.

Так, пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ установлено следующее: если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В силу статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (часть 1). Не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию (часть 2).

В целях реализации указанных конституционных норм Закон о защите конкуренции определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, распространяя свое действие, в том числе на федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, органы или организации, осуществляющие функции указанных органов, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации (пункт 2 части 1 статьи 1 Закона).

На основании части 1 статьи 22 Закона о защите конкуренции к функциям антимонопольных органов относится обеспечение государственного контроля за соблюдением антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами, в том числе в сфере использования земли, недр, водных ресурсов и других природных ресурсов.

Как разъяснено в связи с этим в пункте 33 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства», нормативные и индивидуальные правовые акты, иные решения лиц, перечисленных в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции, их действия (бездействие), соглашения и (или) согласованные действия, способные влиять на конкуренцию на товарных рынках, в том числе принятые (совершенные) в связи с реализацией властных полномочий, подлежат антимонопольному контролю в соответствии со статьями 15 и 16 Закона о защите конкуренции.

На основании части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции вышеназванным органам запрещается принимать акты и осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.04.2011 №14686/10, от 11.03.2014 № 16034/13).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.3 Земельного кодекса по общему правилу продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов. В качестве исключения из этого правила согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса

допускается продажа без проведения торгов земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса.

По смыслу указанных норм, подлежащих применению с учетом общих положений земельного законодательства, обязывающих собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (статья 42 Земельного кодекса), возникновение исключительного права на приобретение земельного участка без проведения торгов зависит от достижения той цели, для которой он предоставлялся лицу.

Предоставление в собственность публичного земельного участка, занятого объектом, для строительства которого участок не предоставлялся, или площадь которого значительно превышает площадь недвижимости с учетом цели ее эксплуатации, может свидетельствовать о выкупе участка в обход установленной законом процедуры приватизации (определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 14.12.2021 № 302-ЭС21-14414, от 13.06.2017 № 307-КГ16-18929).

Соответственно, предоставление в собственность хозяйствующего субъекта арендуемого им земельного участка без публичных торгов в ситуации, когда площадь предоставленного земельного участка существенно превышает площадь расположенного на нем здания при отсутствии потребности в нем, может быть квалифицировано как нарушение органом публичной власти требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в той мере, в какой имело место отчуждение имущества публично-правового образования в обход конкурентных процедур (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 06.03.2017 № 305-КГ16-16409).

Аналогичные выводы изложены в определении Верховного Суда РФ от 27.12.2021 по делу № 310-ЭС21-17478

По смыслу приведенных норм и выводов, изложенных в указанных судебных актах, собственник объектов недвижимости имеет исключительное право на приобретение земельного участка, занятого объектом недвижимости и необходимого для его использования, площадь которого определяется исходя из его функционального использования **исключительно для эксплуатации расположенного на нем объекта** с учетом документации по планировке и межеванию

территории.

Как пояснили ранее представители лиц, участвующих в деле, нежилые здания с кадастровыми номерами 15:09:0011004:73, 15:09:0011004:85, 15:09:0011004:76, принадлежащие Хубулову Марату Григорьевичу, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 15:09:0011004:167, как и сам предоставленный в собственность Хубулова М.Г. земельный участок, ни экспертами, ни специалистами Управления муниципального имущества и земельными ресурсами Администрации местного самоуправления г. Владикавказа не исследовались.

Так, пунктом 4 запроса Северо – Осетинского УФАС России от 24.08.2021г. исх. № 4936, адресованного УМИЗР АМС г. Владикавказа, предлагалось предоставить письменное обоснование предоставления земельного участка с кадастровым номером 15:09:0011004:167, находившегося в муниципальной собственности МО г. Владикавказ, Хубулову М.Г., учитывая то обстоятельство, что площадь указанного участка 3,8318 га (то есть - 38 318 кв. м) в 18 раз превышает общую (суммарную) площадь расположенных на нём трёх нежилых помещений (2 126,5 кв. м.), принадлежащих Хубулову М.Г., а также учитывая ранее направленный гр. Хубулову М.Г. отказ по аналогичному заявлению.

К пояснениям предлагалось приобщить документы, экспертные заключения, подтверждающие обоснованность испрашиваемой площади земельного участка площади расположенных на участке объектов недвижимости.

В ответ на указанный запрос письмом от 31.08.2021г. № 7143п-2307 Администрация местного самоуправления г. Владикавказа в лице УМИЗР указала, что указанный участок был предоставлен гр. Хубулову М.Г. постановлением АМС г. Владикавказа № 2021 от 07.04.2021г. на основании статьи 39.20 ЗК РФ.

УМИЗР также указало, что земельный участок с кадастровым номером 15:09:0011004:167 общей площадью 3,3818га, расположенный по улице Черноморской, 16 в г. Владикавказе, предоставленный Хубулову М.Г. в собственность для содержания и эксплуатации помещений по производству стройматериалов, относится к градостроительной зоне КП-1 (зона производственно – коммунального назначения). Согласно Правилам землепользования и застройки г. Владикавказа предельные размеры земельных участков и предельные параметры застройки земельного участка объектами капитального строительства для зоны КП-1 не установлены.

Однако Комиссией установлено, что решением Собрания представителей г. Владикавказа от 26.06.2020 № 11/28 «О признании

утратившими силу отдельных решений Собрания представителей г. Владикавказа» указанный документ отменен.

Кроме того, данный довод УМИЗР Комиссия считает несостоятельным также в силу того, что факт неустановления предельных (максимальных) размеров земельных участков, как и предельных (максимальных) параметров застройки земельного участка объектами капитального строительства для указанной зоны КП-1 не является основанием для предоставления органом местного самоуправления без проведения торгов земельного участка в собственность гражданину - собственнику зданий, сооружений, расположенных на этом участке, без предоставления заявителем соответствующего обоснования предоставления участка испрашиваемой площади, учитывая то обстоятельство, что в рассматриваемом случае площадь предоставленного АМС г. Владикавказа участка значительно (в 18 раз) превышает суммарную площадь расположенных на нём строений.

Формирование, постановка и кадастровый учёт земельного участка площадью 3,8318 га (38 318 кв. м) сами по себе не являются основаниями для предоставления гр. Хубулову М.Г., не являющемуся предпринимателем, в собственность земельного участка указанной площади как владельцу трех указанных зданий с кадастровыми номерами 15:09:0011004:73, 15:09:0011004:85, 15:09:0011004:76 общей площадью 2126,5 кв. м., без проведения торгов.

При таком значительном превышении площади земельного участка над площадью находящихся на нем объектов недвижимости собственник строений должен был обосновать необходимость предоставления ему земельного участка такой площади для использования объектов.

При этом, согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 26.04.2016 № 64-КГ16-2, бремя доказывания необходимого размера подлежащего выкупу земельного участка возлагается на лицо, желающее его выкупить.

Аналогичная позиция отражена также в иных в судебных актах высших судов, в частности:

- постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011г. № 13535/10;

- определении Верховного Суда Российской Федерации от 31.07.2018г. №305-ЭС18-10274 по делу № А41-34525/2017;

- определении Верховного Суда Российской Федерации от 04.02.2019г. №308-КГ18-24095 по делу № А32-36416/2017;

- кассационном определении Верховного Суда Российской Федерации от 12.07.2019г. № 18-КА19-18;

- определении Верховного Суда Российской Федерации от 06.05.2019г. №308-ЭС19-4777 по делу А32-36629/2017;

- определении Верховного Суда Российской Федерации от 17.12.2020г. №309-ЭС20-19455 по делу № А50-35708/2019;

- определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.06.2021г. №306-ЭС21-8970 по делу № А55-28774/2019;

- определении Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2020г. №303-ЭС20-17535 по делу № А51-21279/2019;

- постановлении Арбитражного суда Западно – Сибирского округа от 03.11.2020г. по делу № А46-15745/2019;

- определении Верховного Суда РФ от 05.02.2018 № 301-КГ17-22416 по делу № А43-32265/2016;

- определении Верховного Суда РФ от 27.02.2017 № 310-КГ16-20935 по делу № А09-1305/2016;

- **определении Верховного Суда РФ от 27.12.2021 по делу № 310-ЭС21-17478.**

В частности, в постановлении Арбитражного суда Западно – Сибирского округа от 03.11.2020г. по делу № А46-15745/2019 суд указал следующее:

«Образование участков, необходимых для эксплуатации объектов недвижимости, осуществляется по правилам ЗК РФ.

Требования к образуемым земельным участкам закреплены в статье 11.9 ЗК РФ.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», испрашиваемый земельный участок должен быть сформирован для целей эксплуатации принадлежащего заявителю объекта недвижимости, расположенного на данном участке, в размере, необходимом для такой эксплуатации.

При этом сам по себе факт постановки земельного участка на кадастровый учет, как и предшествующее ему утверждение схемы

расположения участка не могут выступать доказательствами размера земли, необходимого для эксплуатации объекта недвижимости. Собственник объектов недвижимости, требующий предоставления земельного участка, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации объектов недвижимого имущества, в том числе в заявленных целях.

Предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяются исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 № 13535/10 выражена правовая позиция, согласно которой собственник объекта недвижимости, требующий предоставления земельного участка под объектом в собственность, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимого имущества, в том числе в заявленных целях.

При этом бремя доказывания необходимого размера подлежащего выкупу земельного участка возлагается на лицо, желающее его выкупить *(определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2016 № 64-КГ16-2).*

Из вышеприведенных нормативных положений земельного законодательства и правовых позиций высшей судебной инстанции следует, что предоставление земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы передаваемого земельного участка должны входить как часть, которая занята недвижимостью, так и часть, необходимая для ее использования. Предоставление для эксплуатации объекта недвижимости земельного участка публичной собственности, площадью, превышающую необходимую в указанных целях, не допускается.

Согласно правовому подходу, сформулированному в определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2015 № 309-ЭС15-11394, площадь подлежащего предоставлению земельного участка

подлежит определению исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов и должна быть соразмерна площади объектов недвижимого имущества.

Таким образом, обращаясь в уполномоченный орган за реализацией исключительного права приобретения земельного участка по основанию нахождения на нем принадлежащих заявителю объектов недвижимости, заявитель должен обосновать испрашиваемую площадь земли. При этом формирование и постановка на кадастровый учет земельного участка не являются безусловным основанием для его предоставления заявителю в испрашиваемом им размере».

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 31.07.2018 №305-ЭС18-10274 по делу № А41-34525/2017 указано, что собственник объектов недвижимости имеет исключительное право на приобретение земельного участка, занятого объектом недвижимости и необходимого для его использования, площадь которого определяется исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенного на нём объекта с учётом документации по планировке и межеванию территории. Несмотря на формирование, постановку на кадастровый учет земельного участка определенной площади требовалось подтверждение того обстоятельства, что для использования такого здания (зданий) необходима вся площадь испрашиваемого в собственность земельного участка.

Ссылка представителя Хубулова М.Г. Калицовой Л.А. на положения, изложенные в абзаце 10 пункта 25 обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020) (утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22.07.2020, далее - Обзор), принята Комиссией во внимание. Так, согласно указанному абзацу 10 Обзора, исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением. Приватизация одним лицом земельного участка в той его части, которая необходима для использования этого участка другим лицом, являющимся собственником расположенного на нем объекта недвижимого имущества, нарушает исключительное право последнего на приватизацию данного земельного участка.

Вместе с тем, в абзаце 11 Обзора указано следующее: следовательно, исключительность закрепленного в ст. 36 ЗК РФ права на приватизацию земельного участка собственником здания, строения, сооружения, на нем расположенного, означает также, **что такой собственник вправе приватизировать исключительно земельный участок, занятый этим**

объектом и необходимый для его использования.

Ссылка представителя Хубулова М.Г. на письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.06.2015г. № Д23и-2954, а также на отдельные положения, изложенные в письме ФАС России от 11.01.2016 № ИА/90/16, не опровергает вышеприведённые доводы Комиссии о необходимости обоснования предоставления земельного участка испрашиваемой площади собственником расположенных на этом участке зданий, сооружений.

В рассматриваемом случае площадь предоставленного АМС г. Владикавказа в лице его структурного подразделения - УМИЗР гражданину Хубулову М.Г. земельного участка с кадастровым номером 15:09:0011004:167 площадью 3,8318 га (38 318 кв. м) **в 18 раз** превышает суммарную площадь расположенных на нём трёх строений с кадастровыми номерами 15:09:0011004:73, 15:09:0011004:85, 15:09:0011004:76 общей площадью 2126,5 кв. м., принадлежащих гр. Хубулову М.Г., не являющемуся предпринимателем. Указание в качестве вида разрешённого использования спорного земельного участка «для содержания и эксплуатации помещений по производству стройматериалов» не является доказательством того, что **весь** спорный земельный участок подлежал передаче Хубулову М.Г. без проведения торгов. Аналогичный вывод содержится в определении Верховного Суда Российской Федерации от 04.02.2019г. № 308-КГ18-24095 по делу № А32-36416/2017.

Согласно статье 55 Устава муниципального образования город Владикавказ (Дзауджикау), принятого Собранием представителей г. Владикавказа 27.12.2005, регламентирующей полномочия АМС г. Владикавказа, установлено, что Администрация в сфере управления имуществом, находящимся в муниципальной собственности (включая муниципальный жилищный фонд, муниципальный архивный фонд, муниципальные информационные ресурсы), земельными ресурсами г. Владикавказ:

- формирует муниципальную собственность в соответствии с процедурой разграничения государственной собственности, а также путем приобретения имущества в собственность г. Владикавказ;

- организует учет муниципального имущества, ведет реестр объектов муниципальной собственности г. Владикавказ;

- организует контроль за сохранностью и использованием по назначению муниципального имущества г. Владикавказ;

- разрабатывает и представляет на утверждение Собрания

представителей г. Владикавказ Правила землепользования и застройки территории г. Владикавказ;

- осуществляет земельный контроль за использованием земель г. Владикавказ в установленном Собранием представителей г. Владикавказ порядке;

- в пределах своих полномочий принимает решения о приватизации земельных участков;

- обеспечивает участие и информирование граждан и общественных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю;

- планирование использования земель г. Владикавказ;

- обеспечивает выбор земельных участков для строительства;

- обеспечивает изготовление и утверждение проектов границ земельных участков;

- устанавливает предельные размеры земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

- устанавливает ограничения прав на землю, и т.д.

АМС г. Владикавказа, являясь распорядителем муниципальным имуществом МО г. Владикавказ (в том числе – земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования г. Владикавказ), имела возможность предпринять меры по разделению участка с кадастровым номером 15:09:0011004:167 на участок (участки), занятые нежилыми зданиями с кадастровыми номерами 15:09:0011004:73, 15:09:0011004:85, 15:09:0011004:76, и участок (участки), свободные от указанных строений и не обусловленные необходимостью их эксплуатации. Свободные от строений с кадастровыми номерами 15:09:0011004:73, 15:09:0011004:85, 15:09:0011004:76 участок (участки) могли быть реализованы (переданы в аренду либо в собственность) путём проведения торгов, в которых могли бы принять участие иные лица, в том числе, хозяйствующие субъекты, для использования участка в соответствии с разрешенным видом его использования – для содержания и эксплуатации помещений по производству стройматериалов.

В этой связи Комиссия находит обоснованными доводы заявителя ООО НПО «Сигма» о том, что предприятие заинтересовано в расширении своей территории, граничащей с земельным участком с кадастровым номером 15:09:0011004:167 (объекты недвижимости ООО «НПО «Сигма»

располагаются на участке с кадастровым номером 15:09:0011004:72), и в случае проведения конкурентных процедур в отношении части участка с кадастровым номером 15:09:0011004:167, не занятой объектами недвижимости Хубулова М.Г., оно имело бы возможность приобрести дополнительный участок.

Из материалов дела следует, что при направлении в АМС г. Владикавказа заявлений от 12.02.2021г, от 05.04.2021г. о приобретении земельного участка в собственность, гражданин Хубулов М.Г. не предоставил в АМС г. Владикавказа доказательств, свидетельствующих о необходимости предоставления в аренду земельного участка площадью 38 318 кв.м в заявленном размере.

Так, в заявлении Хубулова М.Г. о приобретении земельного участка в собственность от 12.02.2021г. в качестве приложений указаны выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 09.02.2021г. на нежилые здания с кадастровыми номерами 15:09:0011004:73, 15:09:0011004:85, 15:09:0011004:76.

В ответ на данное обращение Хубулова М.Г. АМС г. Владикавказа письмом от 20.02.2021г. № 1002-407 за подписью заместителя главы Администрации – начальника УМИЗР Ч.Г.А. гр. Хубулову М.Г. был направлен отказ в предоставлении запрашиваемого земельного участка в собственность. В качестве обоснования отказа указано следующее: *«В связи с тем, что площадь испрашиваемого земельного участка значительно превышает площадь объектов капитального строительства, расположенных на нём, считаем нецелесообразным предоставление его в собственность. На основании вышеизложенного удовлетворить Вашу просьбу не представляется возможным».*

К повторному заявлению Хубулова М.Г. о приобретении земельного участка в собственность от 05.04.2021г. в качестве приложения приобщена копия договора купли – продажи объектов недвижимости от 01.02.2021г. и копия акта приема – передачи. Никаких других документов, обосновывающих необходимость использования гр. Хубуловым М.Г. земельного участка в заявленном размере площадью 38 318 кв. м, в том числе экспертных заключений, иных документов, обосновывающих расчёт площади участка, необходимой для эксплуатации указанных зданий, Хубуловым М.Г. не предоставлено ни в АМС г. Владикавказа, ни в материалы настоящего дела №04-08/01-09-21.

По результатам рассмотрения повторного обращения гр. Хубулова М.Г. от 05.04.2021г. Администрацией местного самоуправления г. Владикавказа, в отсутствие документов, обосновывающих необходимость использования заявителем земельного участка в

испрашиваемом размере, было издано постановление от 07.04.2021г. № 240 «О предоставлении в собственность земельного участка для содержания и эксплуатации помещений по производству стройматериалов Хубулову М.Г. по ул. Черноморской, 16».

На заседании Комиссии по рассмотрению дела № 04-08/01-09-21, состоявшемся 10.03.2022г. представителем Хубулова М.Г. <...> было заявлено устное ходатайство о предоставлении дополнительного времени для проведения соответствующей земельной экспертизы. На указанное ходатайство поступило устное возражение представителя ООО НПО «Сигма» с указанием на то, что нарушение АМС г. Владикавказа и УМИЗР, выразившееся предоставлении гр. Хубулову М.Г. земельного участка, в отсутствие документальных обоснований использования всего предоставленного земельного участка для эксплуатации расположенных на нем строений, принадлежащих Хубулову М.Г., носит законченный характер, поскольку на дату издания постановления АМС г. Владикавказа от 07.04.2021г. № 240 такие доказательства органом местного самоуправления не были получены. Данный довод представителя ООО НПО «Сигма» Комиссия находит обоснованным.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции установлен запрет федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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.

Поскольку действия Администрации местного самоуправления г. Владикавказа, выразившиеся в издании постановления АМС г. Владикавказа от 07.04.2021г. № 240, действия структурного подразделения АМС г. Владикавказа -Управления муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказа, выразившиеся в заключении договора купли – продажи земельного участка №63/21 от 12.04.2021г., в результате чего в собственность Хубулова М.Г. без проведения торгов был предоставлен земельный участок с кадастровым номером 15:09:0011004:167 по ул. Черноморской, 16 в г. Владикавказе для содержания и эксплуатации помещений по производству стройматериалов, в 18 раз превышающий суммарную площадь расположенных на указанном участке трёх принадлежащих Хубулову М.Г. строений, в отсутствие соответствующего обоснования

предоставления участка испрашиваемого размера, содержали признаки нарушения требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, на основании положений статьи 39.1 Закона о защите конкуренции Северо – Осетинское УФАС России выдало АМС г. Владикавказа и Управлению муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказа (УМИЗР) предупреждение от 10.03.2022г., исх. №700, о необходимости прекращения действий (бездействия), содержащих признаки нарушения требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Предупреждение указывало о необходимости предпринять меры, направленные на отмену или изменение акта, который содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства, а также принять меры по устранению последствий указанного нарушения, для чего Администрации местного самоуправления г. Владикавказа, а также её структурному подразделению - Управлению муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказа **в срок до 29 апреля 2022 года было** необходимо:

1. Отменить (признать утратившим силу) постановление АМС г. Владикавказа от 07.04.2021 № 240 «О предоставлении в собственность земельного участка для содержания и эксплуатации помещений по производству стройматериалов Хубулову М.Г. по ул. Черноморской, 16», явившегося основанием для заключения договора купли – продажи земельного участка №63/21 от 12.04.2021г. без соблюдения требований антимонопольного законодательства.

2. Обеспечить возврат муниципального имущества - земельного участка с кадастровым номером 15:09:0011004:167, площадью 3,8318 га (38 318 кв. м), расположенного по адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул.Черноморская, 16, в муниципальную казну.

Указанное предупреждение было обжаловано Хубуловым Маратом Григорьевичем в Арбитражный Суд Республики Северная Осетия - Алания (судебное дело № А61-1855/2022).

Решением Арбитражного суда РСО – Алания от 27 октября 2022 года по делу № А61-1855/2022 в удовлетворении требований Хубулову М.Г. было отказано, предупреждение Северо – Осетинского УФАС России было признано законным. Указанное решение арбитражного суда не было обжаловано в апелляционном порядке и, в соответствии с положениями части 1 статьи 180 АПК РФ и части 1 статьи 259 АПК РФ, вступило в законную силу 29.11.2022г. (28.11.2022 являлся последним днём для подачи апелляционной жалобы на решение суда первой инстанции).

Во исполнение указанного предупреждения АМС г. Владикавказа

обратилось в Промышленный районный суд г. Владикавказа с исковым заявлением к Хубулову М.Г. о признании недействительным договора купли – продажи земельного участка № 63/21 ри 12.04.2021 с кадастровым номером 15:09:0011004:167 площадью 3,8318 га, расположенного по адресу: г. Владикавказ, ул. Черноморская, 16, заключённого между Управлением муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказа и Хубуловым Маратом Григорьевичем, с целью возврата участка в собственность муниципального образования г. Владикавказ (судебное дело № 2552/2022 находится в стадии рассмотрения, решение по делу в настоящее время ещё не вынесено).

Вместе с тем, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в материалах дела № 04-08/01-09-21 доказательств, достаточных для квалификации действий гр. Хубулова М.Г. (стороны заключённого договора купли – продажи земельного участка № 63/21 от 12.04.2021), не являющегося индивидуальным предпринимателем, по части 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

По мнению Комиссии, именно вышеописанные действия АМС г. Владикавказа и УМИЗР, выразившиеся в предоставлении указанного земельного участка гр. Хубулову М.Г. на праве собственности, без предоставления последним соответствующего обоснования размера испрашиваемого участка, и привели к ограничению конкуренции на рынке по обращению с земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования г. Владикавказ, в нарушение требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, учитывая то обстоятельство, что АМС г. Владикавказа предприняты меры, направленные на выполнение требований выданного Северо – Осетинским УФАС России предупреждения от 10.03.2022г., исх. № 700, Комиссия приходит к выводу о необходимости прекращения производства по рассматриваемому делу № 04-08-01-09-21 по части 4 статьи 16 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 04-08/01-09-21 в отношении Администрации местного самоуправления г. Владикавказа, Управления

муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказа и Хубулова Марата Григорьевича в связи с отсутствием нарушения требований части 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 1 статьи 52 Закона о защите конкуренции, решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения. Решение территориального антимонопольного органа также может быть обжаловано в коллегиальный орган федерального антимонопольного органа.

Председатель Комиссии <... >

Члены комиссии: <...>

<...>

<...>

2022-877