

г. Владивосток

Резолютивная часть решения объявлена: 19.02.2009

Полный текст решения изготовлен: 06.03.2009

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии – Трякин В.В. – исполняющий обязанности руководителя Управления, члены Комиссии: Абросимов Д.Е. – начальник отдела антимонопольного контроля, Москальцов А.Ю. – ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля, Лазаревский Д.А. – специалист 1 разряда отдела антимонопольного контроля,

рассмотрев в заседании 19.02.2009 дело № 28 от 04.07.2008,

возбужденное по заявлению индивидуального предпринимателя Гутникова Н.С. (далее – заявитель)

в отношении Департамента земельных ресурсов и землеустройства Приморского края (далее – ответчик по делу)

по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ

«О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности ИП Гутниковым Н.С. путём отказа в принятии решения о предварительном согласовании места размещения принадлежащей ИП Гутникову Н.С. кафе-закусочной на земельном участке площадью 276 кв.м., расположенном в районе ул. Сахалинская, 42, в г. Владивосток

при участии:

от заявителя: индивидуальный предприниматель Гутников Н.С.: представители не явились, о месте и времени рассмотрения дела надлежащим образом уведомлены,

от Департамента земельных ресурсов и землеустройства Приморского края: представители не явились, о месте и времени рассмотрения дела надлежащим образом уведомлены,

от Управления Федерального кадастра объектов недвижимости по Приморскому краю: представители не явились, о месте и времени рассмотрения дела надлежащим образом уведомлены.

У С Т А Н О В И Л А:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Приморскому краю (далее – Приморское УФАС России) 23.06.2008 (вх. № 2205) поступило заявление

ИП Гутникова Н.С. (ул. Сахалинская, 32-23, г. Владивосток) на действия Департамента земельных ресурсов и землеустройства Приморского края в части отказа последнего в принятии решения о предварительном согласовании места размещения принадлежащего заявителю объекта недвижимого имущества – кафе-закусочной, расположенного на земельном участке площадью 276 кв.м в районе ул. Сахалинская, 42, в г. Владивосток (примерно 21 метр на юго-запад от ориентира) (далее – земельный участок в районе ул. Сахалинская, 42).

В состоявшемся 25.07.2008 заседании Комиссии заявитель сообщил, что с

1996 года он является пользователем земельного участка в районе ул. Сахалинская, 42. В 2003 году ИП Гутниковым Н.С. на указанном земельном участке построено в капитальных конструкциях здание в целях использования магазина розничной торговли.

Согласно обращения заявителя, а также приложенных к нему документов и информации, между ИП Гутниковым Н.С. и администрацией г. Владивостока 09.08.2005 сроком действия до 25.12.2006 был заключён договор № 03-004844-Ю-В-4441 аренды земельного участка в районе ул. Сахалинская, 42 для использования в целях размещения временного магазина розничной торговли.

01.06.2006 между ИП Гутниковым Н.С. и администрацией г. Владивостока был заключён договор № 03-004844-Ю-В-5444 аренды указанного земельного участка для использования в целях магазина розничной торговли (временный магазин) со сроком действия до 31.12.2008.

Также заявитель сообщил, что 09.11.2007 между ним и администрацией г. Владивостока было подписано соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 01.06.2006 № 03-004844-Ю-В-5444, согласно которому целевое назначение предоставления земельного участка в аренду изменено с розничной торговли в магазинах (временный магазин) на кафе-закусочную. Однако, как указал заявитель, несмотря на многочисленные обращения заявителя в Департамент земельных ресурсов и землеустройства Приморского края (с 01.02.2007 являющийся уполномоченным органом по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности Приморского края) с просьбой принять решение о предварительном согласовании на земельном участке в районе ул. Сахалинская, 42 места размещения принадлежащей ИП Гутникову Н.С. кафе-закусочной, ответчиком по делу указанное решение принято не было.

Согласно имеющимся материалам дела, в период 2006-2008 гг. заявитель неоднократно письменно обращался в администрацию г. Владивостока и Департамент землеустройства и земельных ресурсов Приморского края с просьбами:

- рассмотреть возможность размещения магазина в капитальных конструкциях на земельном участке в районе ул. Сахалинская, 42 (исх. от 20.02.2006),

- предоставить указанный земельный участок под возведённую постройку (исх. от 27.03.2006);

- принять решение о предварительном согласовании места размещения кафе-закусочной для строительства кафе-закусочной на земельном участке в районе ул. Сахалинская, 42 (исх. от 02.11.2007),

- закрепить указанный земельный участок для использования его под кафе-закусочную (исх. от 28.01.2008),

- перезаключить договор аренды земельного участка от 01.06.2006 для использования в целях кафе-закусочной на срок 49 лет с внесением изменений в указанный договор в части предоставления земельного участка под возведённое строение (исх. от 12.05.2008),

- перезаключить на новый срок (на 49 лет) договор аренды земельного участка от 01.06.2006,

- перезаключить на новый срок договор аренды земельного участка от 01.06.2006, разрешив его использование для размещения кафе-закусочной (исх. от 27.06.2008),

- внести изменения в договор аренды от 01.06.2006 № 03-004844-Ю-В5444 и слова «розничная торговля в магазинах (временный магазин) заменить словами

«кафе-закусочная» (исх. от 03.07.2008),

- перезаключить договор аренды от 01.06.2006 № 03-004844-Ю-В5444 на новый срок (на 49 лет) (исх. от 25.07.2008),

- заключить соглашение о внесении изменений в договор аренды, разрешив использовать земельный участок в районе ул. Сахалинская, 42 для размещения кафе-закусочной (исх. от 20.08.2008),

- заключить договор аренды земельного участка в районе ул. Сахалинская, 42 на срок 49 лет (исх. от 22.09.2008),

- на основании подписанного 09.11.2007 соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 01.06.2006 № 03-004844-Ю-В5444 согласиться с указанным соглашением и внести изменения в договор аренды в части изменения разрешённого вида использования земельного участка с временного магазина на кафе-закусочную (исх. от 26.11.2008)

Между тем, Департамент земельных ресурсов и землеустройства Приморского края своими ответами (исх. № 7330/4917/27 от 14.01.2007; исх. № 29/10-20-904 от 16.07.2007; исх. № 29/8-20-2815 от 22.04.2008; исх. № 2716/1426 от 20.05.2008; исх. № 29/6-20-3899 от 17.06.2008; исх. № 29/6-20-4650 от 18.07.2008; исх. № 29/8-20-4901 от 24.07.2008; исх. № 29/8-20-5278 от 05.08.2008; исх. № 29/6-20-5916 от 01.09.2008; исх. № 29/10-20-6433 от 19.09.2008; исх. № 29/8-20-6773 от 06.10.2008) сообщал об отсутствии возможности для принятия решения о предварительном согласовании места размещения принадлежащего ИП Гутникову Н.С. объекта недвижимого имущества, возведённого на земельном участке в районе ул. Сахалинская, 42, а также о невозможности в дальнейшем предоставления в аренду указанного земельного участка с учётом возведённого на нём объекта недвижимого имущества.

Посчитав неправомерными вышеуказанные действия Департамента земельных ресурсов и землеустройства Приморского края заявитель обратился в антимонопольный орган с заявлением о нарушении пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» в части осуществления ответчиком по делу необоснованных препятствований осуществлению ИП Гутниковым Н.С. предпринимательской деятельности.

В ходе рассмотрения дела заявитель уточнил свои требования, представив в антимонопольный орган дополнения к своему заявлению, содержащие требование выдать Департаменту земельных ресурсов и землеустройства Приморского края предписание о заключении с ИП Гутниковым Н.С. договора аренды земельного участка в районе ул. Сахалинская, 42 на новый срок.

Ответчик по делу сообщил о несогласии с мнением заявителя, также сообщил о том, что в действиях Департамента земельных ресурсов и землеустройства Приморского края отсутствуют нарушения вышеуказанной статьи Федерального закона «О защите конкуренции». При этом ответчик по делу сообщил, что поскольку изначально ИП Гутникову Н.С. земельный участок в районе ул. Сахалинская, 42 был предоставлен администрацией г. Владивостока в аренду для использования в целях магазина розничной торговли (временный магазин), то в настоящее время с учётом возведённого на указанном земельном участке объекта недвижимости в капитальных конструкциях у Департамента земельных ресурсов и землеустройства отсутствуют правовые основания для предоставления заявителю земельного участка в районе ул. Сахалинская, 42 в аренду для использования в целях магазина розничной торговли (временный магазин).

Кроме того, как указал ответчик по делу в ходе состоявшегося 25.07.2008 заседания Комиссии, в производстве Арбитражного суда Приморского края

находится дело № А51-459/2007 2-36 по иску администрации г. Владивостока к ИП Гутникову Н.С. о сносе самовольно возведённой на земельном участке в районе ул. Сахалинская, 42 постройки и приведении указанного земельного участка в первоначальное состояние.

По мнению ответчика по делу, до окончания указанного судебного разбирательства по правомерности нахождения на земельном участке в районе ул. Сахалинская, 42 возведённого ИП Гутниковым Н.С. строения, вопрос о предоставлении заявителю указанного земельного участка в аренду не может быть предметом рассмотрения в Департаменте земельных ресурсов и землеустройства Приморского края.

Комиссией рассмотрение дела откладывалось в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств. При этом Комиссией установлено, что согласно договору аренды от 01.06.2006 № 03-004844-Ю-В-5444, земельный участок в районе ул. Сахалинская, 42 был предоставлен заявителю для использования в целях розничная торговля в магазинах (временный магазин). Между тем, фактически указанный земельный участок используется заявителем под размещение возведённого объекта капитального строительства – кафе-закусочной. При этом в материалах рассматриваемого дела отсутствует документальное подтверждение государственной регистрации заключённого между заявителем и администрацией г. Владивостока соглашения от 09.11.2007 о внесении изменений в договор аренды земельного участка в районе ул. Сахалинская, 42 от 01.06.2006, согласно которому разрешённое использование указанного земельного участка изменилось на использование в целях кафе-закусочной.

В ходе состоявшегося 02.10.2008 заседания Комиссии ИП Гутникова Н.С. ходатайствовал о приостановлении рассмотрения дела № 28 до рассмотрения Пятым арбитражным апелляционным судом дела № А51-459/2007 2-36 по иску администрации г. Владивостока к ИП Гутникову Н.С. о сносе самовольной постройки – здания магазина общей площадью 543,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Сахалинская, 42.

Ответчик по делу возразил против удовлетворения заявленного ходатайства, посчитав, что рассмотрение дела № 28 подлежит прекращению по пункту 2 части 1 статьи 48 Федерального закона «О защите конкуренции» в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях Департамента земельных ресурсов и землеустройства Приморского края.

Комиссия, рассмотрев заявленное ИП Гутниковым Н.С. ходатайство, удовлетворила его в связи со следующим.

Предметом рассмотрения дела № 28 является отказ ответчика по делу перезаключить с ИП Гутниковым Н.С. на новый срок договор аренды от 01.06.2006 № 03-004844-Ю-В-5444 на земельный участок в районе ул. Сахалинская, 42, предоставленный заявителю для использования в целях магазина розничной торговли (временный магазин).

Администрация г. Владивостока, являющаяся арендодателем по вышеуказанному договору, обратилась в Арбитражный суд Приморского края с иском о сносе размещённой на вышеуказанном земельном участке самовольной постройки. Арбитражный суд Приморского края решением от 19.07.2007 по делу № А51-459/2007 2-36 удовлетворил требования администрации г. Владивостока.

Апелляционная инстанция Арбитражного суда Приморского края постановлением от 29.04.2008 отменила решение суда первой инстанции от

19.07.2007 по вышеуказанному делу. При этом Комиссией отмечено, что основанием для отмены решения от 19.07.2008 явился вывод апелляционной инстанции Арбитражного суда Приморского края о том, что на предоставленном в аренду ИП Гутникову Н.С. земельном участке возведено временное строение, не являющееся объектом недвижимости и, следовательно, не попадающее под режим самовольной постройки.

Однако Федеральный арбитражный суд кассационной инстанции постановлением от 11.09.2008 № Ф03-А51/08-1/3804 отменил постановление от 29.04.2008 по делу № А51-459/2007 2-36 и направил указанное дело на новое рассмотрение в Пятый арбитражный апелляционный суд Приморского края. Как указал Федеральный арбитражный суд в своём постановлении от 11.09.2008, факт возведения ИП Гутниковым Н.С. самовольной постройки, являющейся не временным, а капитальным строением, уже был установлен при рассмотрении Арбитражным судом Приморского края при рассмотрении дела № А51-4646/2005 23-86 по иску ИП Гутникова Н.С. к администрации г Владивостока о признании права собственности на самовольную постройку.

Таким образом, с учётом того, что заявителю земельный участок по договору аренды от 01.06.2006 № 03-004844-Ю-В-5444 был предоставлен под размещение временного магазина, Комиссия посчитала, что вопрос о правомерности незаключения Департаментом земельных ресурсов и землеустройства Приморского края с ИП Гутниковым Н.С. договора аренды земельного участка на новый срок и наличия, таким образом, в действиях ответчика по делу нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции», не может быть разрешён до решения вопроса об объекте недвижимости, возведённом на земельном участке в районе ул. Сахалинская, 42.

Определением от 23.01.2009 Комиссия возобновила рассмотрение настоящего дела в связи с поступлением в антимонопольный орган документов о результатах судебного разбирательства по делу № А51-459/2007 2-36, согласно которым 11.12.2008 Пятый арбитражный апелляционный суд своим постановлением оставил без изменения решение Арбитражного суда Приморского края от 19.07.2007 об удовлетворении иска администрации г. Владивостока о сносе самовольной постройки, отказав, таким образом в удовлетворении апелляционной жалобы ИП Гутникову Н.С.

Заявитель к состоявшемуся 19.02.2009 заседанию Комиссии представил ходатайство о приостановлении рассмотрения дела № 28 до вынесения судебного акта кассационной инстанцией Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа, в которую заявитель обратился с жалобой на постановление апелляционной инстанции от 11.12.2008.

Комиссия, рассмотрев представленное ходатайство, не находит оснований для его удовлетворения и считает, что настоящее дело подлежит прекращению в связи с наличием вступившего в законную силу судебного акта.

Одновременно Комиссия отмечает, что поскольку указанный судебный акт о сносе на земельном участке в районе ул. Сахалинская, 42, принадлежащей заявителю самовольной постройки вступил в законную силу, а в соответствии со статьей 16 Арбитражно-процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты Арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации, то в настоящее время не может идти речь о предоставлении заявителю указанного земельного участка в аренду либо на каком-либо ином праве, в том числе о заключении с ИП

Гутниковым Н.С. договора аренды земельного участка в районе ул. Сахалинская, 42 на новый срок, тем самым нарушение антимонопольного законодательства со стороны Департамента земельных ресурсов и землеустройства Приморского края не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела № 28 от 04.07.2008 в отношении Департамента земельных ресурсов и землеустройства Приморского края в связи с наличием вступившего в законную силу судебного акта.