

**Администрация местного
самоуправления
г. Владикавказа**

362040, г. Владикавказ,
пл. Штыба, д. 2

Адрес электронной почты:
vladikavkaz@rso-a.ru

**Управление муниципального
имущества и земельных ресурсов
г. Владикавказа**

362025, г. Владикавказ,
ул. Ватутина, д.17

Адрес электронной почты:
umizrag-ams@rso-a.ru

Копия: **Х. М. Г.**

362031, РСО – Алания, г. Владикавказ,
Адрес электронной почты:

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

**о необходимости отмены или изменения актов, которые содержат
признаки нарушения антимонопольного законодательства, и принятия
мер по устранению последствий такого нарушения**

В рамках рассмотрения дела № 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), <...> части 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), возбуждённого по результатам рассмотрения жалобы ООО НПО «Сигма», Северо – Осетинским УФАС России установлено, что на основании договора купли – продажи от 01.02.2021г., заключённого между гр <...> и гр. <...> в собственность <...> 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. <...> 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 <...>. 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. <...> 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. <...> 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 <...> 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 24.08.2021г, опубликованной на официальном сайте ФНС России <https://egrul.nalog.ru>, <...> 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.**

Нежилые здания с кадастровыми номерами 15:09:0011004:73, 15:09:0011004:85, 15:09:0011004:76, принадлежащие <...> расположенные на земельном участке с кадастровым номером 15:09:0011004:167, как и сам предоставленный в собственность <...>. 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, <...>., 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 <...>., а также учитывая ранее направленный гр. <...> 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. <...> 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 <...> 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 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, 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. <...> 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.

Согласно выводам, изложенным 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), 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.

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.

Заявитель жалобы в Северо – Осетинское УФАС России ООО НПО «Сигма» указало, 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 <...> оно имело бы возможность приобрести дополнительный участок.

В материалы антимонопольного дела № 04-08/01-09-21 не предоставлены доказательства использования гр. Хубуловым М.Г. предоставленного ему земельного участка в соответствии с видом его разрешенного использования (содержания и эксплуатации помещений по производству стройматериалов). Как следует из устных пояснений Хубулова М.Г., данных Комиссии на заседании по рассмотрению дела № 04-08/01-09-21, состоявшемуся 18.01.2022г., указанный участок используется в настоящее время с целью складирования.

При направлении в АМС г. Владикавказа заявлений о приобретении земельного участка в собственность от 12.02.2021г. от 05.04.2021г. гражданин <...> 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 <...> 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 <...>. АМС г. Владикавказа письмом от 20.02.2021г. № 1002-407 за подписью заместителя главы Администрации – начальника УМИЗР <...> гр. <...> 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 <...>. 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. <...> 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, <...> не было предоставлено.

По результатам рассмотрения повторного обращения гр. <...> 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 <...> . по ул. Черноморской, 16».

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.

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 <...>. 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 <...>строений, в отсутствие соответствующего обоснования предоставления участка испрашиваемого размера, содержат признаки нарушения требований части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Вышеуказанные действия АМС г. Владикавказа и УМИЗР привели к ограничению конкуренции на рынке по обращению с земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования г. Владикавказ.

Согласно статье 39.1 Закона о защите конкуренции, в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

Учитывая изложенное, Северо – Осетинское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Администрацию местного самоуправления г. Владикавказа, а также её структурное подразделение - Управление муниципального имущества и земельных ресурсов г. Владикавказа о необходимости принятия мер, направленных на отмену или изменение акта, который содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства, а также о необходимости принятия мер по устранению последствий такого 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** 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 <...> . 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.

Об исполнении настоящего предупреждения необходимо уведомить Северо – Осетинское УФАС России (адрес: 362019, РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Шмулевича, 8а, тел/факс (8672) 54-52-52, e-mail: to15@fas.gov.ru) **в течение трех дней** со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

Руководитель

Исп.