

Администрация
городского округа Дубна
Московской области

ул. Академика Балдина, д. 2
г. Дубна
Московская область, 141980

ЗАО «Столичные инвестиции.
Дубна»

Садовническая набережная, д. 9
г. Москва, 115035

ЗАО «Столичные инвестиции.
Дубна»

ул. Сахарова А.Д., д. 4
г. Дубна
Московская область, 141980

ООО «Столичные инвестиции.
Дубна»

ул. Сахарова, д. 4, г. Дубна
Московская область, 141980

<...>

Решение

Резолютивная часть решения оглашена 17 апреля 2015 г.

В полном объеме решение изготовлено 05 мая 2015 г.

Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 06-11/104-2014 (далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:

Муравьев С.Е. – заместитель руководителя Московского областного УФАС

России.

Члены Комиссии:

Иванюженко К.В. – и.о. заместителя руководителя – начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России;

Голованов А.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти Московского областного УФАС России,

рассмотрев дело о нарушении антимонопольного законодательства, в присутствии <...>, в отсутствие иных лиц, участвующих в рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства, уведомленных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Управление поступило обращение <...> о признаках нарушения антимонопольного законодательства Администрацией городского округа Дубна Московской области (далее – Администрация) при распоряжении земельным участком с кадастровым номером 50:40:0020111:31 (далее по тексту – Земельный участок).

Согласно обращению, Администрация неправомерно предоставила Земельный участок в собственность Обществу с ограниченной ответственностью «Столичные инвестиции. Дубна», учредителем которой является <...>.

На заседании Комиссии заявитель поддержал изложенную в обращении позицию. Пояснил, что считает действия Администрации неправомерными и нарушающими антимонопольное законодательство.

Согласно письменным пояснениям Администрации (вх. №791ф от 16.12.2014 и 41ф от 10.02.2015) при предоставлении Земельного участка в собственность ООО «Столичные инвестиции. Дубна» соблюдены требования действующего законодательства.

ООО «Столичные инвестиции. Дубна» письменных пояснений не представлено.

Рассмотрев материалы дела о нарушении антимонопольного законодательства и заслушав доводы заявителя, Комиссия установила следующее.

Договор аренды Земельного участка № 723-ОРИ заключен 10.12.2007.

Согласно статье 41.1 Федерального закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства – со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Порядок заключения договора аренды Земельного участка № 723-ОРИ от 10.12.2007 не может быть оценен на соответствие антимонопольному

законодательству в силу требований статьи 41.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Целью аренды Земельного участка является строительство торгово-офисного центра.

26.11.2012 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50-50-40/026/2012-257 о том, что ООО «Столичные инвестиции. Дубна» на праве собственности принадлежит торгово-офисный центр, расположенный по адресу: Московская область, г. Дубна, проспект Боголюбова, д. 19, площадью 1 435,5 кв. м.

13.12.2012 за вх. № 6694 в Администрацию поступило обращение ООО «Столичные инвестиции. Дубна» о выкупе Земельного участка в связи с регистрацией права собственности на здание торгово-офисного центра.

15.04.2013 Администрацией издано постановление № 154-пг «О передаче в собственность ООО «Столичные инвестиции. Дубна» земельного участка площадью 10 000 кв. м, расположенного примерно в 15 м на северо-восток от ориентира: Московская область, г. Дубна, пр. Боголюбова, д. 19а».

16.04.2013 между Администрацией и ООО «Столичные инвестиции. Дубна» заключен договор купли-продажи Земельного участка № КУИ/281-ОН.

Основанием для заключения указанного договора, согласно письменным пояснениям Администрации, послужили нормы статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации 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 Земельным кодексом Российской Федерации. 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. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

На Земельном участке расположено здание двухэтажного торгового центра площадью 1 435,5 кв. м, принадлежащее ООО «Столичные инвестиции. Дубна» на праве собственности.

Площадь застройки Земельного участка составляет 796 кв. м (разрешение на строительство № RU 50319000-224).

Площадь Земельного участка составляет 10 000 кв. м.

Таким образом, здание торгового центра занимает 7,96 % от общей площади Земельного участка.

Статья 35 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает исключительное право собственника здания (строения, сооружения) на приватизацию соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования.

При этом статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации установлены пределы осуществления указанного исключительного права, а именно предоставление земельных участков возможно только в размерах, не превышающих необходимые для использования расположенных на нем зданий, строений, сооружений.

В представленных Администрацией документах отсутствуют доказательства, подтверждающие необходимость использования всей площади земельного участка (10 000 кв. м) для эксплуатации здания торгового центра. Указанные документы также не приложены к письму ООО «Столичные инвестиции. Дубна» от 10.12.2012 № 38.

После оформления права собственности на Земельный участок, он был разделен на два самостоятельных земельных участка с кадастровыми номерами 50:40:0020111:3000 и 50:40:0020111:2999. Торговый центр расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:40:0020111:3000 (площадь указанных земельных участков составляет 3 335 кв. м и 6 666 кв. м).

Земельный участок с кадастровым номером 50:40:0020111:2999 на момент обращения <...> в антимонопольный орган был обнесен забором и для обеспечения функционирования торгового центра не использовался, о чем свидетельствуют представленные заявителем фотоматериалы.

Администрация городского округа Дубна Московской области имела представление о площади здания торгового центра, который будет размещен на Земельном участке, как минимум с момента выдачи ООО «Столичные инвестиции. Дубна» разрешения на строительство № RU 50319000-224 от 02.12.2011.

Согласно письму Администрации от 03.12.2012 № 3819-з на земельном участке с кадастровым номером 50:40:0020111:2999 планировалось возведение многоквартирного жилого дома.

Таким образом, как минимум 03.12.2012 Администрации было известно о том, что на земельном участке с кадастровым номером 50:40:0020111:2999 планируется возведение жилого 25-этажного дома, а сам участок не является необходимым для эксплуатации здания торгово-офисного центра.

Проект планировки в микрорайоне 1-2 города Дубны Московской области, утвержденного постановлением Администрации от 21.02.2013 № 61-пг, на земельном участке с кадастровым номером 50:40:0020111:2999 также подтверждает, что земельный участок с кадастровым номером 50:40:0020111:2999 планировался к застройке многоквартирным домом.

В соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 № 13535/10, при отсутствии

доказательств, подтверждающих необходимость использования земельного участка указанной площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимого имущества, не допускается его предоставление в собственность.

Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и пункту 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята данной недвижимостью и необходима для ее использования. В силу названных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на часть такого земельного участка. При этом в пункте 2 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации указано, что предельные размеры площади части земельного участка определяются в соответствии с пунктом 3 статьи 33 Земельного кодекса Российской Федерации исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

Земельный участок с кадастровым номером 50:40:0020111:2999 не является земельным участком, который необходим ООО «Столичные инвестиции. Дубна» для эксплуатации здания торгового центра.

Порядок предоставления Земельного участка в собственность, определенный статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации и использованный Администрацией и ООО «Столичные инвестиции. Дубна» для обоснования сделки купли-продажи, не мог быть применен к рассматриваемым правоотношениям, а сам по себе факт владения торговым центром не являлся основанием для приобретения права собственности на весь Земельный участок.

Письмо Администрации от 03.12.2012 № 3819-з и постановление Администрации от 21.02.2013 № 61-пг, которое было опубликовано и размещено на сайте Администрации, подтверждает то, что ООО «Столичные инвестиции. Дубна» и Администрации было известно о том, что земельный участок с кадастровым номером 50:40:0020111:2999, в соответствии с проектом планировки в микрорайоне 1-2 города Дубны Московской области, должен был использоваться для строительства многоквартирного 25-этажного жилого дома.

Администрацией и ООО «Столичные инвестиции. Дубна» последовательно совершены следующие действия:

1. Предоставление Земельного участка для строительства торгового центра (договор № 723-ОРИ от 10.12.2007).
2. Выдача ООО «Столичные инвестиции. Дубна» разрешения на строительство на Земельном участке здания торгового центра от 02.12.2011 № RU50319000-224.
3. Регистрация права собственности ООО «Столичные инвестиции.

Дубна» на здание торгового центра (26.11.2012 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50-50-40/026/2012-257).

4. Принятие решения о строительстве на Земельном участке многоквартирного дома (письмо от 03.12.2012 3819-з)

5. Направление ООО «Столичные инвестиции. Дубна» письма в Администрацию о выкупе Земельного участка (письмо от 13.12.2012 за вх. № 6694).

6. Утверждение проекта планировки микрорайона 1-2 города Дубны Московской области (постановлением Администрации от 21.02.2013 № 61-пг).

7. Издание Администрацией постановления от 15.04.2013 № 154-пг «О передаче в собственность ООО «Столичные инвестиции. Дубна» земельного участка. Постановление подписано главой городского округа Дубна Московской области <...>.

8. Разделение Земельного участка на два самостоятельных земельных участка с кадастровыми номерами 50:40:0020111:3000 и 50:40:0020111:2999.

Указанная последовательность сделок указывает на то, что между Администрацией и ООО «Столичные инвестиции. Дубна» была достигнута устная договоренность о совершении согласованных действий, направленных на предоставление ООО «Столичные инвестиции. Дубна» Земельного участка для строительства на нем жилого дома без проведения торгов, а сами сделки совершались для прикрытия достигнутой договоренности.

В соответствии с частью 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

Нормы Земельного кодекса Российской Федерации не допускают предоставление земельных участков для жилищного строительства без проведения торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Сделка купли-продажи Земельного участка, в части, касающейся земельного участка с кадастровым номером 50:40:0020111:2999, является притворной.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие),

которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Пунктом 7 части 1 статьи 15 указанного федерального закона установлен запрет на принятие органами местного самоуправления актов или совершение действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к предоставлению государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных главой 5 указанного федерального закона.

Рынок строительства многоквартирных жилых домов, а также рынок осуществления торговой деятельности с использованием собственной коммерческой недвижимости является конкурентным.

Предоставление какому либо хозяйствующему субъекту права осуществлять строительство жилых домов либо строительство торговых центров без торгов ограничивает конкуренцию и является муниципальной преференцией.

Статьей 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между 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, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

После возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства (29.08.2014), Администрацией издано постановление от 28.11.2014 № 108-ПА-158 «О разработке проекта планировки части микрорайона 1-2», согласно пункту 2 которого Обществу с ограниченной ответственностью «Столичные инвестиции» разрешено осуществить «сбор исходных данных и разработку проекта планировки части территории микрорайона 1-2 площадью 5,2 га в части строительства супермаркета вместо строительства жилого 25-ти этажного дома».

Принятое 28.11.2014 постановление не устраняет совершенное Администрацией и ООО «Столичные инвестиции. Дубна» нарушение антимонопольного законодательства, а также его последствия (предоставление земельного участка в собственность с нарушением требований статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно базе данных сайта palog.ru, ни одно из зарегистрированных под указанным в постановлении наименованием обществ не осуществляло деятельность в связи с ликвидацией.

Согласно сведениям «Интернет»-ресурса «Публичная кадастровая

карта Росрееста», вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 50:40:0020111:2999 – «для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров».

На основании изложенного и 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» и в соответствии с пунктами 3.88 – 3.139 административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного приказом ФАС России от 25.05.2012 № 339, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию городского округа Дубна Московской области нарушившей часть 1 статьи 15, в том числе пункт 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 6.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», путем предоставления ООО «Столичные инвестиции. Дубна» права осуществлять строительство коммерческой и жилой недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 50:40:0020111:2999 без проведения публичных процедур, предусмотренных законом.

2. Признать Администрацию городского округа Дубна Московской области и ООО «Столичные инвестиции. Дубна» нарушившими статью 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем заключения устного соглашения об осуществлении последовательных согласованных действий, направленных на предоставление ООО «Столичные инвестиции. Дубна» земельного участка с кадастровым номером 50:40:0020111:2999 для строительства без проведения публичных процедур.

3. Выдать Администрации городского округа Дубна Московской области предписание об изменении соглашения, нарушающего антимонопольное законодательство (договор купли-продажи Земельного участка № КУИ/281-ОН от 16.04.2013).

4. Выдать ООО «Столичные инвестиции. Дубна» предписание об изменении соглашения, нарушающего антимонопольное законодательство (договор купли-продажи Земельного участка № КУИ/281-ОН от 16.04.2013).

5. Передать материалы дела должностному лицу Управления для принятия решения о наличии (отсутствии) в действиях должностных лиц Администрации городского округа Дубна Московской области нарушений, ответственность за которые предусмотрена статьей 14.32 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

6. Передать материалы дела должностному лицу Управления для принятия решения о наличии (отсутствии) в действиях ООО «Столичные инвестиции. Дубна» и его должностных лиц нарушений, ответственность за

которые предусмотрена статьей 14.32 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии:

С.Е. Муравьев

Члены Комиссии:

К.В. Иванюженко

А.В. Голованов

Решение может быть обжаловано в трехмесячный срок в судебном порядке.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.