Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска

ул. Тимирязева, 36, г. Челябинск, 454091

Администрация города Челябинска

пл. Революции, д. 2, г. Челябинск,

454113

**РЕШЕНИЕ**

 г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена «01» октября 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «14» октября 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия Челябинского УФАС России) в составе:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ПредседательКомиссии: | Сапрыкина Н.В. | - | заместитель руководителя Челябинского УФАС России; |
| Члены Комиссии: | Соболевская Т.М. | - | начальник отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России; |
|  | Пазуха З.В. | -  | ведущий специалист-эксперт отдела контроля торгов и органов власти Челябинского УФАС России, |

рассмотрев дело № 48-07/13 по признакам нарушения Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска (далее – Комитет) и Администрацией города Челябинска (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

**УСТАНОВИЛА:**

 По результатам проведения Челябинским УФАС России плановой выездной проверки в отношении Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска установлено следующее. В действиях Администрации города Челябинск по отказу в предоставлении хозяйствующим субъектам земельных участков в собственность по основаниям, не предусмотренным ЗК РФ, отложении выкупа земельных участков, несоблюдению сроков принятия решения о возможности их выкупа создали необоснованные препятствования при осуществлении деятельности данным хозяйствующим субъектам посредством невозможности использования их в предпринимательской деятельности, необходимости несения дополнительных временных и финансовых затрат ввиду возникновения потребности в повторных обращениях с соответствующими заявлениями и оплаты арендной платы за его использование, содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Из представленных документов следует, что к указанным нарушениям Администрацией города Челябинска антимонопольного законодательства могли привести действия Комитета по подготовке документов и сведений, являющихся основанием для отказа в предоставлении хозяйствующим субъектам земельных участков в собственность по основаниям, не предусмотренным ЗК РФ, а также несвоевременная подготовка документов Комитетом.

Комитетом в адрес Челябинского УФАС России письмом от 23.01.2013 представлены возражения на акт проверки, из которых следует, что причинами несвоевременной подготовки и направления документов Комиссией Администрации города по продаже земельных участков (далее – Комиссия) явились необходимость подготовки предварительной выкупной стоимости, схемы земельного участка, проведение заседаний Комиссии реже, чем это предусмотрено муниципальными актами, подготовка ответов в адрес заявителей и проектов распоряжений осуществлялась на основании решений Комиссии.

 Кроме того, к полномочиям Комитета не отнесено принятие решений о выкупе земельных участков, поскольку он осуществляет только организационно-техническое и информационное обеспечение деятельности Комиссии.

При рассмотрении настоящего дела Комитетом даны следующие пояснения.

ООО «Хранитель» и ООО «Технопарк Тракторозаводский» отказано в выкупе земельного участка, поскольку на данных земельных участках находятся сети инженерных коммуникаций, собственники которых несут бремя их содержания. В связи с чем, предоставление в собственность данных земельных участков без учета интересов данных лиц может привести к нарушению их прав и законных интересов.

В отношении заявления ООО «Торговый дом «Универсал» на основании пунктов 1, 3 ст. 36 ЗК РФ, в целях исключения нарушения прав возможных сособственников здания, расположенного на испрашиваемом земельном участке, учитывая, что заявителем было представлено свидетельство о праве собственности на помещение № 1, а не на здание, строение, сооружение, Комиссией было принято решение выкуп земельного участка отложить для предоставления дополнительных документов.

По заявлению ЗАО «Конар», согласно пояснениям Комитета, на основании п. 2 ст. 7 ЗК РФ земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования. Согласно п. 3 ст. 37 ГК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. Вид разрешенного использования испрашиваемого земельного участка согласно представленной кадастровой выписке: «для проектирования и строительства и дальнейшей эксплуатации комплекса производственных зданий и сооружений...» не соответствовал разрешенному использованию расположенных на земельном участке объектов. В связи с чем, Комиссией было принято решение выкуп земельного участка отложить для приведения в соответствие представленных документов.

По заявлениям ООО «Уральский технический центр», ООО «Центр Недвижимости» Комиссией было приято решение выкуп земельных участков отложить для предоставления дополнительных документов, поскольку согласно сведениям ЕГРП на испрашиваемые земельные участки и здания, расположенные на данных участках, зарегистрировано обременение – ипотека, однако, в нарушение ст. 37 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № Ю2-ФЗ согласие залогодержателя на отчуждение недвижимого имущества представлено не было.

В отношении заявления ООО «Единая коммунальная компания» Комиссией было принято решение об отложении выкупа земельного участка в связи с отсутствием проекта межевания территории, подготовка которого, в соответствии со ст. 43 ГК РФ, осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

По заявлению ООО «Гастроном № 5 Лазурит» 28.03.2011 Комиссией вопрос о выкупе земельного участка был отложен по мотивам расположения участка на придомовой территории жилого дома № 83 и наличии вопроса о правах собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, в границах которого он расположен (ст. 36 ЗК РФ, 36 ЖК РФ). 04.04.2011 земельный участок под данным многоквартирным домом был поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 74:36:0408005:64, в связи с чем, 23.08.2011 распоряжением Первого заместителя Главы администрации города № 5302-к было принято решение о продаже земельного участка с кадастровым номером 74:36:0408005:47.

Согласно пояснениям Комитета, по заявлению ООО «Челябинскагропромснаб» о выкупе земельного участка от 24.12.2010, в соответствии с приказом Минэконмразвития РФ от 30.10.2007 № 370 предусмотрено предоставление с заявлением кадастрового паспорта земельного участка. Форма кадастрового паспорта (на рассматриваемый период времени) была утверждена Приказов Министерства юстиции РФ от 18.02.2008 № 32, в состав кадастрового плана были включены листы В1-В4, в том числе сведения о частях и обременениях земельного участка.

Администрацией представлены следующие письменные пояснения.

Комитет не осуществляет деятельность по подготовке документов и сведений, являющихся основанием для отказа в предоставлении хозяйствующим субъектам земельных участков. Органом, образованным для принятия решений о продаже земельных участков, является Комиссия.

Представителем Администрации при рассмотрении настоящего дела поддержаны доводы Комитета.

По мнению Администрации, отложение вопроса о предоставлении в собственность земельного участка либо отказ в предоставлении его в собственность не может привести к нарушению части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

*Изучив материалы дела, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия Челябинского УФАС России пришла к следующим выводам.*

Согласно пункту 1 статьи 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК РФ.

Согласно пункту 6 статьи 36 ЗК РФ в месячный срок со дня поступления заявления орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности. В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности орган местного самоуправления осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Решением Челябинской городской Думы третьего созыва от 29.05.2006 № 13/3 утвержден Порядок оформления документов о предоставлении земельных участков для эксплуатации, строительства, проектирования и реконструкции объектов на территории города Челябинска (далее — Порядок).

Постановлением от 21.09.2010 № 286-П утверждено Положение о Комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков (далее – Положение), согласно которому комиссия Администрации города Челябинска образована для принятия решений о продаже земельных участков для эксплуатации зданий, строений и сооружений.

Согласно пункту 15 Положения документы для рассмотрения членам Комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков предоставляются Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска в электронном виде за один день до заседания Комиссии.

Заседания комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в неделю (пункт 11 Положения).

На заседаниях Комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков ведется протокол, который подписывается председателем Комиссии и секретарем не позднее пяти дней со дня проведения заседания Комиссии.

На основании протокола Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска в случае положительного решения комиссии Администрации города Челябинска по продаже земельных участков осуществляет подготовку проектов правовых актов Администрации города Челябинска о продаже земельных участков, а в случае отрицательного решения - письменный ответ в адрес физического или юридического лица, подавшего заявление на выкуп земельного участка, с приложением выписки из протокола Комиссии (пункт 17 Положения).

Следовательно, в течение 1 месяца со дня поступления от хозяйствующего субъекта заявления со всеми необходимыми документами органом местного самоуправления должно быть принято решение о выкупе земельного участка и направлено заявителю.

1. Заявление ООО «Дикси-Челябинск» о предоставлении земельного участка, на котором расположен объект недвижимости - нежилое здание, в собственность поступило в Администрацию 06.10.2011 (вх. № 10-15198/11-0-0).

Заседание Комиссии согласно Протоколу № 22 состоялось 02.12.2011, то есть почти через 2 месяца со дня поступления заявления общества.

Вместе с тем, согласно возражениям Комитета от 23.02.2013 на акт проверки Администрацией проводились заседания Комиссии также 21.10.2011, 11.11.2011, что подтверждается соответствующими протоколами. В связи с чем, не может быть принят во внимание довод Комитета о том, что документы не были подготовлены Комитетом в установленный период ввиду несвоевременного проведения заседаний Комиссии, что отнесено к компетенции Администрации.

Более чем через пять месяцев со дня проведения заседания Комиссии Комитетом 29.05.2012 (исх. №8361) направлено письмо в адрес ООО «Дикси-Челябинск», согласно которому Комиссией было принято положительное решение о выкупе земельного участка, Комитетом подготовлены соответствующие проекты распоряжений, которые находятся на визировании в Администрации.

Заявление ООО «Колор ЧТЗ» о предоставлении земельного участка поступило в Комитет 02.11.2011(исх. № 31215)

Заседание Комиссии согласно Протоколу № 2 состоялось 17.02.2012, то есть почти через 1,5 месяца со дня поступления заявления хозяйствующего субъекта.

.

Однако согласно возражениям Комитета от 23.02.2013 на акт проверки Администрацией проводились заседания Комиссии в период с 02.11.2011 по 17.02.2013 еще 4 раза (11.11.2011, 02.12.2011, 27.01.2012, 31.01.2012).

Более чем через пять месяцев со дня поступления заявления хозяйствующего субъекта Администрацией 13.04.2012 (исх. № 02-455) направлено письмо в адрес ООО «Колор ЧТЗ» о том, что Комиссией было принято решение об отказе в выкупе земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.

Заявление ООО «Технопарк «Тракторозаводский» о предоставлении земельного участка поступило в Комитет 21.04.2010 (исх. № 10634), дополнительно приобщен кадастровый паспорт 18.05.2011 (исх. № 12808).

Заседание Комиссии согласно Протоколу № 19 состоялось 23.09.2011, то есть почти через 1,5 годя со дня поступления заявления общества.

Больше чем через месяц со дня заседания Комиссии Администрацией направлено письмо от 09.11.2012 (исх. № 02-1750) в адрес ООО «Технопарк «Тракторозаводский» о том, что Комиссией было принято решение об отказе в выкупе земельного участка.

 Заявление ООО «Центр недвижимости» о предоставлении земельного участка поступило в Администрацию 15.11.2011 (исх. № 1017525/11-0-0).

Заседание Комиссии согласно Протоколу № 2 состоялось 17.02.2012, то есть через 3 месяца со дня поступления заявления общества.

Через два месяца со дня заседания Комиссии Администрацией направлено письмо от 19.04.2012 (исх. № 10-17525/11-0-1) в адрес ООО «Центр недвижимости» о том, что Комиссией было принято решение об отказе в выкупе земельного участка.

 Заявление ООО СК «Инженерные сети» о предоставлении земельного участка поступило в Администрацию 11.04.2011 (исх. № 1017525/11-0-0).

Заседание Комиссии согласно Протоколу № 15 состоялось 23.06.2011, то есть почти через 2,5 месяца со дня поступления заявления хозяйствующего субъекта.

Более чем через месяц Администрацией направлено письмо от 10.08.2011 (исх. № 02-1220) в адрес ООО СК «Инженерные сети» о том, что Комиссией было принято решение об отказе в выкупе земельного участка.

Таким образом, Комитетом систематически длительное время не направлялись документы по продаже земельных участков в Администрацию города Челябинска для рассмотрения Комиссией, что привело к не своевременной подготовке и направлению заявителям письменных ответов и невозможности получения земельного участка в установленные сроки в собственность для использования в предпринимательской деятельности.

Аналогичные нарушения сроков уведомления установлены в отношении следующих заявителей: ОАО «Фортум» (вх. от 04.08.2011), ООО « Торговый дом «Универсал» (вх. от 15.08.2011), ЗАО «КОНАР» (вх. от 18.08.2011), ООО «Гастроном №5 «Лазурит» (вх. от 19.01.2011), ООО «Челябинскагропромснаб» (вх. от 20.07.2011), ООО «Промышленная компания «Новые перспективные продукты» (25.10.2011), ООО «Аренда СТК» (24.07.2012), ООО «Уралметаллургремонт-4» (вх. от 03.06.2011), ООО «Единая коммунальная компания» (вх. 21.06.2011), ООО «Хранитель» (вх. 25.04.2012), ЗАО «АЗС-Актив» (от 02.09.2011), ООО «Уральский технический центр» (вх от 18.04.2012), ООО «Газпромнефть-Челябинск» (вх. от.14.06.2012), ИП Усынин М.В. (вх. от 29.06.2012).

Таким образом, действия Комитета по необеспечению своевременной подготовки и направления документов для рассмотрения заявлений о предоставлении земельных участков в собственность комиссией Администрации города Челябинска по продаже земельных участков, позволяющих в установленный пунктом 6 статьи 36 ЗК РФ срок органу местного самоуправления принять решение по итогам рассмотрения заявлений юридических лиц о предоставлении земельных участков на праве собственности, а также по необеспечению своевременной подготовки проекта ответа заявителям о принятом Комиссией решении, приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем необоснованного препятствования осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам ввиду невозможности своевременного в установленные законом сроки получения земельного участка в собственность для использования в предпринимательской деятельности, что противоречит пункту 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

2. Согласно пункту 5 статьи 36 Земельного Кодекса РФ для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок. Перечень документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, не вправе требовать от заявителя представления дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем.

 Приказом Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 № 475 утвержден Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения (далее — Перечень). Приказ Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 № 475 вступил в силу по истечении 10 дней со дня официального опубликования в "Российской газете" - 15.10.2011.

Согласно Перечню к заявлению о приобретении прав на земельный участок прилагаются следующие документы:

1. Копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица.

*2.* Копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц) или выписка из государственных реестров о юридическом лице или индивидуальном предпринимателе, являющемся заявителем, ходатайствующим о приобретении прав на земельный участок.

3. Копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с заявлением обращается представитель заявителя (заявителей).

*4.* При наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке - выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или:

*4.1*. уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанные здания, строения, сооружения и

4.2. копии документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение, если право на такое здание, строение, сооружение в соответствии с законодательством Российской Федерации признается возникшим независимо от его регистрации в ЕГРП.

*5.* Выписка из ЕГРП о правах на приобретаемый земельный участок или:

*5.1.* уведомление об отсутствии в ЕГРП запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанный земельный участок и

5.2. копии документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на приобретаемый земельный участок, если право на данный земельный участок в соответствии с законодательством Российской Федерации признается возникшим независимо от его регистрации в ЕГРП.

*6.* Кадастровый паспорт земельного участка, либо кадастровая выписка о земельном участке в случае, если заявление о приобретении прав на данный земельный участок подано с целью переоформления прав на него.

7. Копия документа, подтверждающего обстоятельства, дающие право приобретения земельного участка, в том числе на особых условиях, в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или в аренду на условиях, установленных земельным законодательством, если данное обстоятельство не следует из документов, указанных в [пунктах 1](#Par0) - [6](#Par9) настоящего Перечня.

8. Сообщение заявителя (заявителей), содержащее перечень всех зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, в отношении которого подано заявление о приобретении прав, с указанием (при их наличии у заявителя) их кадастровых (инвентарных) номеров и адресных ориентиров.

Пунктом 2 Приказа Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 № 475, который вступил в силу с 1 июля 2012 года, установлено, что документы, указанные в пунктах 2, 4, 4.1, 5, 5.1, 6 Перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, не могут быть затребованы у заявителя, ходатайствующего о приобретении прав на земельный участок, при этом заявитель вправе их представить вместе с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

До 15.10.2011 действовал перечень документов, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 30.10.2007 N 370 (ред. от 29.11.2010) "Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения".

Согласно пункту 59 Порядка в случае отсутствия в заявлении о предоставлении прав на земельный участок необходимых документов и материалов, согласно утвержденному перечню, Администрация города Челябинска (уполномоченный орган Администрации города, должностное лицо Администрации города, в пределах их компетенции, установленной муниципальными правовыми актами Администрации города Челябинска) в тридцатидневный срок со дня получения заявления, за исключением случаев, когда земельным законодательством установлены иные сроки, направляет заявителю письменный ответ с приобщением представленных документов.

Пунктом 4 статьи 28 ЗК РФ определен исчерпывающий перечень оснований для отказа в выкупе земельного участка. Так, не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев: изъятия земельных участков из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

2.1 Комиссией принято решение об отказе в выкупе земельного участка ООО «Технопарк «Тракторозаводский» (исх. от 09.11.2012 № 02-1750) по причине расположения на данном земельном участке транзитных инженерных коммуникаций.

Комиссией принято решение об отказе в выкупе земельного участка ООО «Хранитель» (исх. от 17.07.2012 № 02-1070) по причине расположения на данном земельном участке транзитных сетей и отсутствия согласия собственника указанных сетей.

Отказ в выкупе земельного участка не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Наличие на спорном земельном участке инженерных коммуникаций и сооружений не является в соответствии с действующим законодательством основанием для отказа в предоставлении земельного участка в собственность. При этом в отношении самого земельного участка может быть принято решение об установлении публичных сервитутов в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, Перечнем не предусмотрено представление согласия собственника транзитных сетей в составе заявления о предоставлении прав на земельный участок.

Таким образом, в отношении ООО «Технопарк «Тракторозаводский» и ООО «Хранитель» неправомерно в нарушение статьи 28 Земельного кодекса РФ приняты решения об отказе в выкупе земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством.

При рассмотрении дела установлено, что земельные участки были предоставлены заявителям:

- ООО «Технопарк «Тракторозаводский» Распоряжением Администрации № 5131-к от **04.09.2013**, то есть более, чем через три года с даты подачи заявления 21.04.2010;

- ООО «Хранитель» Распоряжением Администрации № 2490-к от **06.05.2013,** то есть более, чем через год с даты подачи заявления 25.04.2012.

При этом фактически на хозяйствующих субъектов неправомерно возложена обязанность по предоставлению согласия собственников транзитных сетей.

2.2 Комиссией принято решение об отложении выкупа земельного участка ООО «Центр недвижимости» (19.04.2012 исх. № 10-17525/11-0-1) в связи с тем, что на объект капитального строительства зарегистрирована ипотека ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» и согласие банка на выкуп отсутствует.

Комиссией также принято решение об отложении выкупа земельного участка ООО «Уральский технический центр» (от 26.06.2012) в связи с отсутствием согласие банка на выкуп, поскольку на недвижимое имущество зарегистрирована ипотека.

В соответствии со статьей 69 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 07.05.2013) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Закон об ипотеке) ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение. Если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений заложенным **считается право аренды земельного участка**.

Довод Комитета и Администрации о необходимости наличия согласия банка на выкуп земельного участка не может быть принят во внимание комиссией антимонопольного органа по следующим основаниям.

Статьей 37 Закона об ипотеке определен порядок отчуждения заложенного имущества. Так, согласно части 1 указанной статьи имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть **отчуждено залогодателем другому лицу** путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом **лишь с согласия залогодержателя**, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Применение данного требования при принятии решения о выкупе земельного участка неправомерно, поскольку в рассматриваемых случаях заложенным считается право аренды земельного участка, а не право собственности на земельный участок, кроме того, при выкупе этого участка залогодатель не отчуждает его третьему лицу.

Кроме того, в случае наличия зарегистрированной ипотеки на недвижимое имущество предоставление согласие банка на выкуп земельного участка Перечнем документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, не предусмотрено.

Земельным кодексом Российской Федерации, Порядком также не предусмотрено принятие решения об отложении выкупа земельного участка.

При рассмотрении дела установлено, что ООО «Центр недвижимости» предоставлен земельный участок Распоряжением Администрации № 4091-к от **02.08.2012**, то есть более, чем через год с даты подачи заявления -15.11.2011.

Таким образом, принятое решение об отложении выкупа земельного участка данным хозяйствующим субъектам неправомерно, нарушает требования статьи 36 Земельного кодекса РФ, а также незаконно возлагает на заявителей необходимость предоставления согласие банка на выкуп земельного участка.

2.3 Комиссией принято решение об отложении выкупа земельного участка ООО «Торговый дом «Универсал» (исх. от **22.11.2011** № 02-1825) ввиду того, что исключительное право на приватизацию земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, сооружений, строений. В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права объектом права собственности является нежилое помещение № 1 по адресу г. Челябинск, ул. Ереванская, 14. В случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность.

Заявление ООО «Торговый дом «Универсал» поступило в Комитет **15.08.2011**, следовательно, при подаче заявления обществу надлежало руководствоваться Перечнем документов, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 30.10.2007 N 370.

Комиссией при рассмотрении заявления ЗАО «КОНАР» (от 18.08.2011) принято решение об отложении выкупа земельного участка (исх. № 10-12345/11-0-1 от 16.04.2012) ввиду того, что выявлено разночтение в разрешенном использовании земельного участка в кадастровом паспорте и в выписке ЕГРП.

Комиссией при рассмотрении заявления ООО «Гастроном № 5 «Лазурит» от 19.01.2011 принято решение об отложении выкупа земельного участка (исх. 14.04.2011 № 140-407/11-0-1) в связи с необходимостью предоставления согласия жильцов дома № 83 ул. Цвиллинга на выкуп земельного участка, поскольку он расположен на придомовой территории жилого дома.

Поскольку Земельным кодексом РФ, Порядком не предусмотрено принятие решения об отложении выкупа земельного участка, Комиссии надлежало в месячный срок со дня поступления заявлений выяснить вопрос о наличии иных собственников здания (сооружения, строения), о разрешенном использовании земельного участка, а также в установленный Земельным кодексом срок принять решение о выкупе (отказе в выкупе) земельного участка.

Комиссией принято решение об отложении выкупа земельного участка ООО «Единая коммунальная компания» (от 29.09.2011 № 02-1519) ввиду того, что принятие решения о выкупе земельного участка преждевременно до утверждения проекта межевания территории, что также не соответствует статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации, Порядку.

2.4 Согласно письму Комитета ООО ПКФ «Синтез» в связи с тем, что заявление, поступившее в Комитет 25.07.12 вх. № 21136) подано не на имя Главы (а на имя заместителя Главы, Председателя Комитета), юридическому лицу отказано в выкупе земельного участка.

Комитет является структурным подразделением Администрации, Председатель Комитета одновременно является и заместителем Главы. Распоряжением Администрации от 22.07.2010 № 5299 утверждены функции и полномочия заместителя Главы Администрации города, председателя Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, согласно которым заместитель Главы Администрации города Челябинска, председатель Комитета организует и контролирует управление и распоряжение объектами муниципальной собственности города Челябинска, представляет Администрацию при решении имущественных и земельных отношений, осуществляет непосредственное руководство Комитетом.

Кроме того, принятие решение об отказе в выкупе земельного участка по вышеназванной причине не соответствует основаниям, предусмотренным статьей 28 Земельного кодекса РФ.

Таким образом, Администрацией города Челябинска необоснованно принято указанное решение об отказе хозяйствующему субъекту в предоставлении на праве собственности земельного участка, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

Более того, для иных хозяйствующих субъектов подача заявления на имя заместителя Главы, Председателя Комитета не явилось основанием для принятия решения об отказе в выкупе земельного участка.

Так, ООО «Единая коммунальная компания» подано заявление на имя заместителя Главы, Председателя Комитета (вх. № 18200 от 07.07.2011). Вместе с тем, распоряжением Администрации города от 16.11.2011 № 7015-к истребуемый земельный участок продан обществу.

Администрацией в письме ООО «Челябинскагропромснаб» об отказе в выкупе земельного участка, указано о необходимости представить кадастровый паспорт земельного участка, содержащий описание всех частей земельного участка, занятых объектами недвижимости (объект капитального строительства), что не соответствует пункту 4 статьи 28 Земельного кодекса, определяющей исчерпывающий перечень оснований для отказа.

Довод Комитета и Администрации, о том, что ООО «Челябинскагропромснаб» отказано в выкупе земельного участка от 24.12.2010, поскольку в соответствии с приказом Минэконмразвития РФ от 30.10.2007 № 370 предусмотрено предоставление с заявлением кадастрового паспорта земельного участка, в состав которого включены листы В1-В4, в том числе сведения о частях и обременениях земельного участка, не может быть принят во внимание, поскольку действующим законодательством представление неполного пакета документов не является основанием для отказа в выкупе земельного участка, а Комиссии надлежало в месячный срок со дня поступления заявления подготовить необходимый пакет документов, а также в установленный Земельным кодексом срок принять решение о выкупе (отказе в выкупе) земельного участка.

Действия Администрации города Челябинск по отказу в предоставлении хозяйствующим субъектам земельных участков в собственность по основаниям, не предусмотренным ЗК РФ, по принятию решения об отложении выкупа земельных участков, по истребованию у заявителей документов, не предусмотренных Перечнем, несоблюдению сроков принятия решения о возможности их выкупа могут привести к созданию необоснованных препятствований при осуществлении деятельности данным хозяйствующим субъектам посредством невозможности использования участков в предпринимательской деятельности, необходимости несения дополнительных временных и финансовых затрат ввиду возникновения потребности в повторных обращениях с соответствующими заявлениями и оплаты арендной платы за его использование, что противоречат пункту 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

По изложенным основаниям не состоятелен довод Администрации города Челябинска об отсутствии в действиях органа местного самоуправления нарушений антимонопольного законодательства.

Комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для выдачи Комитету, а также Администрации предписания о прекращении нарушений антимонопольного законодательства ввиду наличия договоров купли-продажи земельных участков.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

**РЕШИЛА:**

1. Признать нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Комитета по необеспечению своевременной подготовки и направления документов для рассмотрения заявлений о предоставлении земельных участков в собственность комиссией Администрации города Челябинска по продаже земельных участков, позволяющих в установленный пунктом 6 статьи 36 ЗК РФ срок органу местного самоуправления принять решение по итогам рассмотрения заявлений юридических лиц о предоставлении земельных участков на праве собственности, а также по необеспечению своевременной подготовки проекта ответа заявителям о принятом Комиссией решении, поскольку указанные действия приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем необоснованного препятствования осуществлению деятельности хозяйствующим субъектам ввиду невозможности своевременного получения земельного участка в собственность в установленные законом сроки для использования в предпринимательской деятельности.

2. Признать нарушением пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции действия Администрации города Челябинск по отказу в предоставлении хозяйствующим субъектам земельных участков в собственность по основаниям, не предусмотренным ЗК РФ, принятию решения об отложении выкупа земельных участков, по истребованию у заявителей документов, не предусмотренных Перечнем, несоблюдению сроков принятия решения о возможности их выкупа, поскольку указанные действия приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем создания необоснованных препятствований при осуществлении деятельности хозяйствующим субъектам посредством невозможности использования земельных участков в предпринимательской деятельности, необходимости несения дополнительных временных и финансовых затрат ввиду возникновения потребности в повторных обращениях с соответствующими заявлениями и оплаты арендной платы за их использование.

3. Предписание о прекращении нарушений антимонопольного законодательства Комитету по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, Администрации города Челябинска не выдавать, поскольку в настоящее время земельные участки предоставлены хозяйствующим субъектам.

4. Иные меры по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

Председатель Комиссии Н.В. Сапрыкина

Члены Комиссии Т.М. Соболевская

 З.В. Пазуха

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в суд или в арбитражный суд.

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

Пазуха З.В.

(351) 265-93-79