Ответчики:

Комитет по управлению

муниципальным имуществом

Администрации Ярославского

муниципального района

150003, г. Ярославль,

ул. Зои Космодемьянской, д. 10а.

ИП <...>

Заинтересованные лица:

ООО «Берега-Строй»

150049, г. Ярославль,

ул. Магистральная, д. 7,этаж 1,пом.

ООО «В-Строй»

150046, г. Ярославль,

ул. Менделеева, д. 15, пом. 58.

Управление Росреестра по

по Ярославской области

150999, г. Ярославль,

пр-т Толбухина, д. 64-а.

Решение

по делу № 06-03/14-17

27 декабря 2017 года г. Ярославль

(решение изготовлено в полном объеме 10.01.2018)

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – исполняющий обязанности руководителя управления Паутов И.Г., члены Комиссии: начальник отдела контроля органов власти и рекламы Гудкевич Е.В., заместитель начальника отдела контроля органов власти и рекламы Гаврилов С.В. при участии:

от Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Ярославского муниципального района (далее — КУМИ) — <...> (по доверенности);

от ООО «Берега-Строй» — <...> (по доверенности);

от ООО «В-Строй» - <...> (по доверенности);

от ИП <...>, Управление Росреестра по Ярославской области - представители не явились, о месте и времени рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом,

рассмотрев на заседании Комиссии 27 декабря 2017 года дело № 06-03/14-17, возбужденное по признакам нарушения Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Ярославского муниципального района и ИП <...> статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

у с т а н о в и л а:

Настоящее дело было возбуждено по результатам рассмотрения информации, полученной из Прокуратуры Ярославской области, по факту представления ИП <...> в аренду земельных участков под малоэтажное и многоэтажное жилищное строительство (в границах ранее предоставленного земельного участка) без проведения торгов, а также последующей уступке ИП <...> прав и обязанностей арендатора указанных земельных участков ООО «Берега-Строй» и ООО «В-Строй».

В ходе рассмотрения настоящего дело было установлено следующее.

На основании постановления Администрации Ярославского района Ярославской области от 11.06.2015 № 2673 КУМИ 28.07.2015 был проведен открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 76:17:160901:138 в Ярославском муниципальном районе, находящегося в муниципальной собственности Ярославского муниципального района. Победителем аукциона признана ИП <...> (протокол № 2 от 28.07.2015 о результатах открытого аукциона), с которой 11.08.2015 КУМИ заключил договор аренды № 1 земельного участка, предоставленного под малоэтажное и

многоэтажное жилищное строительство. Передаточный акт был подписан 14.08.2015 года.

Постановлением Администрации № 1321 от 20.10.2016 была утверждена схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории кадастрового квартала 76:17:160901 в целях их образования путем раздела земельного участка с кадастровым номером 76:17:160901:138 площадью 19761 кв.м. на земельные участки:

- площадью 1310 кв.м.;

- площадью 1433 кв.м.;

- площадью 1386 кв.м.;

- площадью 1333 кв.м.;

- площадью 1319 кв.м.;

- площадью 1213 кв.м.;

- площадью 11768 кв.м.,

расположенных по адресу: Ярославская обл., Ярославский район, Ивняковский сельский округ, пос. Ивняки. Данный раздел был произведен на основании заявления ИП <...> (от 07.10.2016 № 2769к).

26.10.2016 года между КУМИ и ИП <...> было подписано соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № 1 от 11.08.2015.

26.10.2016 года между КУМИ и ИП <...> были заключены новые договоры аренды №№ 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 на вновь образованные земельные участки.

Пунктом 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Данная норма направлена на установление гарантий для арендатора в случае образования земельных участков из арендуемого и обремененного его правами участка, по существу на сохранение права аренды на прежних условиях.

Материалы настоящего дела подтверждают, что вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами 76:17:160901:1018, 76:17:160901:1017, 76:17:160901:1016, 76:17:160901:1015, 76:17:160901:1014, 76:17:160901:1013, 76:17:160901:1012 ранее входили в состав земельного участка с кадастровым номером 76:17:160901:138, который был арендован ИП <...> по результатам проведения аукциона, следовательно, правовые основания и режим использования арендатором земельных участков с кадастровыми номерами 76:17:160901:1018, 76:17:160901:1017, 76:17:160901:1016, 76:17:160901:1015,

76:17:160901:1014, 76:17:160901:1013, 76:17:160901:1012 не отличаются каким-либо образом от оснований и режима использования земельного участка с кадастровым номером 76:17:160901:138; фактически арендные отношения в части использования земель, образующих земельный участок с кадастровым номером 76:17:160901:138, между сторонами не прекращались, земельный участок не выбывал из владения и пользования ИП <...>, не изменились субъекты арендных отношений и остались прежними основания предоставления земельного участка в аренду. Расторжение КУМИ и ИП <...> договора аренды № 1 от 11.08.2015 земельного участка с кадастровым номером 76:17:160901:138 обусловлено фактом его раздела и необходимостью оформления отдельных договоров аренды на вновь образованные участки, а не волеизъявлением сторон на прекращение арендных правоотношений.

Таким образом, в действиях Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Ярославского муниципального района Ярославской области и <...> по расторжению договора аренды земельного участка № 1 от 11.08.2015 и последующему представлению <...> в аренду земельных участков под малоэтажное и многоэтажное жилищное строительство в границах ранее предоставленного земельного участка без проведения торгов, последующей уступке <...> прав и обязанностей арендатора указанных земельных участков ООО «Берега-Строй» и ООО «В-Строй», отсутствуют признаки нарушения статьи 16 Закона о защите конкуренции.

Вместе с тем, 22.11.2016 между ИП <...> и ООО «Берега-Строй», ООО «В-Строй» заключены договоры передачи (уступки) прав и обязанностей арендатора по договорам аренды от 26.10.2016 №№ 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 земельных участков, предоставленных под малоэтажное и многоэтажное жилищное строительство.

Пунктом 2.3.3. договоров аренды от 26.10.2016 №№ 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 определено, что Арендатор имеет право передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия Арендодателя при условии его письменного уведомления, если иное не предусмотрено Земельным кодексом РФ, другим федеральным законом.

Порядок и правила предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства в силу положений пункта 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется на аукционах.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 Земельного кодекса

Российской Федерации.

Из содержания статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что договор аренды земельного участка для жилищного строительства заключается с победителем торгов, либо в случае, если аукцион признан не состоявшимся (по причине участия в нем менее двух участников) - с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

При этом, силу вышеуказанных норм по результатам аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства с победителем аукциона заключается договор аренды земельного участка, являвшегося предметом аукциона, а не договор купли-продажи права на заключение такого договора.

Сторонами такого договора являются орган государственной власти или орган местного самоуправления (арендодатель) и победитель аукциона по продаже права на заключение такого договора либо единственный участник аукциона (арендатор). В данном случае: КУМИ администрации Ярославского муниципального района (арендодатель) и ИП <...> (арендатор) (по договору аренды земельного участка № 1 от 11.08.2015).

Земельный кодекс Российской Федерации не предусматривает возможность заключения договора аренды земельного участка для жилищного строительства с лицом, не участвовавшим в аукционе.

Право на заключение договора аренды земельного участка по результатам аукциона, принадлежит только лицу, выигравшему аукцион, либо его единственному участнику. Указанное право неразрывно связано с личностью участника аукциона, поскольку принадлежит только ему в силу закона, а потому не может быть передано по договору уступки права.

Кроме того, исходя из части 7 статьи 448 Гражданского Кодекса Российской Федерации если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

Вместе с этим, как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, 22.11.2016 ИП <...> (после размежевания земельного участка № 76:17:160901:138, образования из него 7 новых земельных участков и заключения в отношении них соответствующих договоров аренды) уступила права и обязанности арендатора по договорам аренды от 26.10.2016 №№ 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 ООО «Берега-Строй» и ООО «В-Строй».

О заключении вышеуказанных договоров уступки прав и обязанностей ИП <...> уведомила КУМИ 23.11.2016, воспользовавшись правом, предусмотренным пунктом 2.3.3. договоров аренды.

Однако, в рассматриваемой ситуации действующее законодательство РФ предусматривает прямой запрет на уступку права, возникшего из заключенного на торгах договора, что исключает возможность применения пункта 2.3.3. договоров

аренды от 26.10.2016 №№ 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55.

Исходя из вышеизложенного, КУМИ, как орган, осуществляющий управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, обязан был предпринять все необходимые, предусмотренные законом действия, направленные на пресечение совершения сторонами сделки по переводу прав и обязанностей ИП <...> на ООО «Берега-Строй» и ООО «В-Строй», которые не принимали участия в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером: 76:17:160901:138.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Установленный приведенной нормой запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных (волевых) инструментов.

Учитывая, что в географических границах Ярославской области предпринимательскую деятельность в сфере жилищного строительства оказывает достаточное количество хозяйствующих субъектов, незаконное предоставление права пользования земельными участками в целях жилищного строительства какому-либо конкретному хозяйствующему субъекту приводит к ограничению конкуренции на указанном товарном рынке.

Таким образом, в бездействии КУМИ по непринятию всех необходимых, предусмотренных законом действий, направленных на пресечение совершения сторонами сделки по переводу прав и обязанностей ИП <...> на ООО «Берега-Строй» и ООО «В-Строй», выявлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии статьей 39.1 Закона о защите конкуренции Ярославское УФАС России 13.10.2016 года выдало КУМИ предупреждение № 06-08/23-17 о необходимости совершения действий, направленных на прекращение нарушения антимонопольного законодательства, устранение причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, устранение последствий такого нарушения, а именно:

- проведение организационных мероприятий с должностными лицами органа местного самоуправления Ярославского муниципального района, направленных на прекращение практики бездействия при получении информации о совершении кем-либо из хозяйствующих субъектов (физических лиц), являющихся арендаторами земельных участков, право аренды на которые было получено ими по результатам проведения торгов, сделок по уступке прав и обязанностей в отношении данных земельных участков.

Перечисленные действия необходимо было совершить в срок не позднее 22 декабря 2017 года, о выполнении предупреждения сообщить в Ярославское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

При принятии решения о выдаче предупреждения Комиссией было учтено, что в настоящее время хозяйствующими субъектами (ООО «В-строй» и ООО «Берега-строй») были разработаны проекты строительства 6 многоквартирных домов, получены разрешения на их строительство, оформлены проектные декларации, заключены договоры технического присоединения с ресурсоснабжающими организациями, заключены 63 договора долевого участия по всем строящимся 6-ти многоквартирным домам (в том числе с использованием дольщиками ипотечных средств). Многоквартирные дома находятся на различных этапах строительства (строительство второго этажа, строительство цокольного этажа), в том числе и на финальных, когда дом готовится к сдаче.

18.12.2017 года в Ярославское УФАС России от Управления поступила информация об исполнении предупреждения (исх. № 4545 от 12.12.2017), а именно было представлено распоряжение КУМИ от 12.12.2017 № 900 «О недопущении нарушения антимонопольного законодательства» в котором, со ссылкой на предупреждение Ярославского УФАС России, указано на проведение разъяснительной работы с сотрудниками КУМИ, в должностные обязанности которых входит проведение аукционов, заключение и регистрация договоров аренды земельных участков, заключенных по результатам аукционов, о недопущении и пресечении сделок по уступке прав и обязанностей в отношении данных земельных участков, а также на дополнительное изучение указанными должностными лицами статьи 448 Гражданского кодекса РФ и отдельных положений Закона о защите конкуренции.

Частью 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции установлено, что при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 7 статьи 39.1, частями 1 – 4 статьи 41 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

р е ш и л а:

Рассмотрение настоящего дела в отношении Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Ярославского муниципального района прекратить в связи с исполнением предупреждения Ярославского УФАС России № 06-08/23-17 от 04.12.2017 года.

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

Председатель Комиссии И.Г. Паутов

Члены Комиссии Е.В. Гудкевич

С.В. Гаврилов