

РЕШЕНИЕ По делу № 24-3/16-2009 по признакам нарушения администрацией муниципального образования город Новомосковск Федерального закона « О защите конкуренции» 26 мая 2009 года г. Тула, ул. Жаворонкова, 2 Комиссия Тульского УФАС России по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе: < --- > рассмотрев дело № 24-3/16-2009 по признакам нарушения администрацией муниципального образования город Новомосковск части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", при участии лиц: со стороны администрации муниципального образования город Новомосковск: 1. начальник управления по использованию муниципальных земель администрации муниципального образования город Новомосковск < --- > (доверенность от 20.05.2009 №69); 2. начальник нормативно-правового отдела комитета по правовой работе администрации муниципального образования город Новомосковск < --- > (доверенность от 20.02.2009 №70).

УСТАНОВИЛА Основанием для возбуждения настоящего дела явились материалы контрольного мероприятия по плановой проверке соблюдения органами местного самоуправления муниципального образования город Новомосковск и иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями антимонопольного законодательства. В результате анализа материалов контрольного мероприятия было выявлено, что Постановлением главы администрации муниципального образования город Новомосковск на новый срок» от 29.01.2009 №146, глава администрации, руководствуясь статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ, статьями 8, 11, 22, 41, 42 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ (Далее – земельный кодекс Российской Федерации) и статьями 7, 9, 45 Устава муниципального образования город Новомосковск, постановил заключить с ООО «Стромсервис плюс» договор аренды сроком на 11 месяцев с 01.01.2009 по 30.11.2009 на земельный участок с кадастровым номером 71:29:010504:20, расположенный на землях населенных пунктов, общей площадью 31802,9 кв.м., с местоположением: р-н Новомосковский, г. Новомосковск, ул. Пионерская 14, с разрешенным использованием – для строительства жилого квартала (Далее – земельный участок). Указанный земельный участок изначально был предоставлен ОАО «Строитель» по договору аренды от 12.04.2004 №1284 и разрешением на строительство №56-04 от 12.08.2004, сроком на 3 года, в соответствии с чем, ОАО «Строитель» вело строительство жилого квартала, однако в 2006 году было вынуждено, в связи с отсутствием денежных средств, прекратить застройку. Положения договора аренды земельного участка от 12.04.2004 №1284, заключенного между администрацией муниципального образования город Новомосковск и Новомосковский район и ОАО «Строитель» указывают: пункт 3.2. – срок действия договора с 24.02.2004 по 23.02.2007 включительно; пункт 3.4. – по истечении срока действия договора, если не будут выполнены условия его продления, прекращает свое действие; пункт 5.1.1. – арендодатель имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор в случаях предусмотренным действующим законодательством; пункт 5.1.3. – арендодатель имеет право вносить в договор изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов муниципального образования г. Новомосковск и Новомосковский район; пункт 6.1.3 – арендатор имеет право передать свои права и обязанности по договору в пределах срока договора, только с письменного согласия собственника (арендодателя) земельного участка; пункт 6.1.6.- арендатор имеет право на продление договора по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее, чем за 60 календарных дней до истечения срока действия договора; пункт 6.2.6 – в

случае продажи строений, сооружений, их частей, расположенных на земельном участке арендатор обязан в срок до 30 календарных дней со дня совершения сделки уведомить Арендодателя; пункт 6.2.13 – после окончания срока действия договора (или при его досрочном расторжении) арендатор обязан передать земельный участок Арендодателю, с обязательным составлением акта приема-передачи в состоянии и качестве не хуже первоначального; пункт 6.3. – арендатор не имеет права передавать участок или его части другим юридическим лицам. Письмом от 16.08.2007 №2582-С администрация муниципального образования город Новомосковск и Новомосковский район продлила срок действия указанного договора аренды на неопределенный срок, а Постановлением от 06.03.2008 №314 заключила с ОАО «Строитель» договор аренды №0360А на новый срок с 28.02.2008 по 31.12.2008, для строительства жилого квартала. Договором Уступки от 10 октября 2008 года ОАО «Строитель» передало свои права и обязанности по краткосрочной аренде земельного участка ООО «Стромсервис плюс», уведомив администрацию муниципального образования Новомосковский район в письменной форме от 03.09.2008 №10-18/24, и ходатайствовало о переоформлении договора аренды на ООО «Стромсервис плюс», которому ОАО «Строитель» намеревалось продать 6 объектов недвижимости, расположенных в границах земельного указанного участка. Письмом от 01.10.2008 №3701-с/01 администрация МО Новомосковский район разрешила переуступку прав аренды ООО «Стромсервис плюс». Статья 388 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что уступка требования кредитором другому лицу допускается, если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору. Пункт 2 статьи 30.1. Земельного кодекса Российской Федерации регламентирует, что продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах. Пункт 2 статьи 610 Гражданского кодекса РФ, если договор аренды заключен на неопределенный срок, то каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещает органам местного самоуправления принимать акты, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. Таким образом, анализ материалов выявил признаки нарушения антимонопольного законодательства, в связи с чем, руководитель управления приказом № 88 от 28.04.2009 года возбудил дело №24-3/16–2009 по признакам нарушения администрацией муниципального образования город Новомосковск части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции». Однако, Комиссия, всесторонне исследовав представленные, по запросу Тульского УФАС России, материалы и заслушав объяснения представителей администрации муниципального образования город Новомосковск, не находит нарушение антимонопольного законодательства Российской Федерации, по следующим основаниям. Пункт 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации разрешает арендатору передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется. Статья 621 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что если иное не предусмотрено законом или договором

аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора. Представители муниципального образования город Новомосковск, присутствующие на рассмотрении антимонопольного дела объяснили, что ОАО «Строитель» в течение всего периода времени с момента заключения договора аренды земельного участка от 12.04.2004 №1284 и до переуступки прав на земельный участок ООО «Стромсервис плюс» 10 октября 2008, должным образом ежемесячно уплачивал арендную плату за арендуемый земельный участок, задолженностей по платежам перед администрацией арендатор не имел, в связи с чем, администрация согласилась на переуступку прав аренды на указанный земельный участок. Так же представители пояснили, что ООО «Стромсервис плюс» приняло на себя обязательство по застройке жилого квартала на тех же условиях и в том же объеме, какие были у ОАО «Строитель». Кроме того, в ходе рассмотрения антимонопольного дела выяснилось, что возражений со стороны администрации муниципального образования город Новомосковск в части использования земельного участка ОАО «Строитель» по истечении срока действия договора аренды не последовало, а следовательно, договор аренды был пролонгирован на неопределенный срок, что исключает передачу земельного участка арендодателю и последующему выставлению его на торги в соответствии с пунктом 2 статьи 30.1. Земельного кодекса Российской Федерации. В соответствии с положениями статей 610, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. На основании вышеизложенного Комиссия по рассмотрению антимонопольного дела установила, что договор аренды на земельный участок, заключенный между администрацией муниципального образования город Новомосковск и ОАО «Строитель» был заключен, пролонгировался и предоставлен ООО «Стромсервис плюс» по договору уступки в соответствии с действующим законодательством, и не подлежал предоставлению в аренду на основании пункта 2 статьи 30.1. Земельного кодекса Российской Федерации. Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49, Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, Р Е Ш И Л А: Прекратить рассмотрение дела о нарушении части 1 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ в отношении администрации муниципального образования город Новомосковск, в связи с отсутствием в ее действиях предусмотренного этой статьей нарушения антимонопольного законодательства.