

РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

Резолютивная часть решения оглашена «05» февраля 2014г.

В полном объеме решение изготовлено «07» февраля 2014г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Председатель Комиссии: Коренченко К.А., Члены Комиссии: Частников В.Л., Шолохова В.Е.,

рассмотрев дело № 2132/04 по признакам нарушения Администрацией г. Таганрога (347900, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Петровская, 73) и Комитетом по управлению имуществом г. Таганрога (347900, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Греческая, 58, далее - КУИ г. Таганрога) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), в присутствии представителей ООО «Производственная жилищно-строительная компания «Муромец», Поленниковой Л.П., Городской Думы г. Таганрога, в отсутствие надлежащим образом уведомленных ИП Кириченко В.В. и представителей ООО «Кобарт-Строй», Администрации г. Таганрога, КУИ г. Таганрога,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 21.08.2013г. (вх. № 13643) поступило заявление ИП Кириченко В.В. о нарушении Администрацией г. Таганрога антимонопольного законодательства при предоставлении ЖСК «Муромец» прав в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Маршала СССР Г.М. Жукова, д. 1 –д, с кадастровым номером 61:58:0007040:3.

Названные обстоятельства явились основанием для возбуждения настоящего дела.

Определением от 04.10.2013г. дело № 2132/04 о нарушении антимонопольного законодательства назначено к рассмотрению на 15.11.2013г.

15.11.2013г. в рамках рассмотрения настоящего дела у Комиссии Ростовского УФАС России возникла необходимость привлечь к участию в рассмотрении настоящего дела Поленикову Л.П. в качестве заинтересованного лица.

В этой связи рассмотрение настоящего было отложено на 17.12.2013г., к участию в рассмотрении настоящего дела привлечена Поленикова Л.П.

17.12.2013г. в рамках рассмотрения настоящего дела у Комиссии Ростовского УФАС России возникла необходимость привлечь к участию в рассмотрении настоящего дела Городскую Думу г. Таганрога в качестве заинтересованного

лица. В связи с данными обстоятельствами рассмотрение дела №2132/04 было отложено на 05.02.2014г., к участию в рассмотрении настоящего дела привлечена Городская Дума г. Таганрога.

В ответ на определение о продлении срока рассмотрения и об отложении дела №2132/04 от 17.12.2013г. Городская Дума г. Таганрога представила пояснения, из которых следует, что Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог» утверждены решением Городской Думы г. Таганрога от 25.12.2012г. №506, которое вступило в силу с 29.12.2012г.

По мнению Городской Думы г. Таганрога, основанном на позиции Президиума ВАС РФ, отраженном в постановлении от 18.06.2013г. №136/13 по делу №А55-23145/2010, отнесение земельного участка к зоне Р-1 «Зона рекреационно-ландшафтных территорий» не создает собственнику (законному владельцу) препятствий для дальнейшей его эксплуатации в соответствии с его разрешенным видом использования. Принятие Городской Думой г. Таганрога Правил землепользования и застройки не исключает возможность использования собственником (законным владельцем) спорного земельного участка по целевому назначению.

Комиссия, изучив материалы настоящего дела, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, приходит к следующим выводам:

Постановлением Администрации г. Таганрога от 29.09.2005г. № 4815 «О предварительном согласовании места размещения объекта для проведения проектно-изыскательских работ для строительства многоквартирных жилых домов по адресу: ул. Маршала Жукова, 1-д Потребительскому жилищно-строительному кооперативу «Муромец» (далее – ПЖСК «Муромец») утвержден акт выбора земельного участка общей площадью 17490 кв.м. по адресу: ул. Маршала Жукова, 1-д г. Таганрога Ростовской области для строительства многоквартирных жилых домов и предварительно согласовано место размещения объекта ПСЖК «Муромец» на период проведения проектно-изыскательских работ.

На основании Постановления Мэра г. Таганрога от 13.07.2006г. № 3060 ПСЖК «Муромец» указанный земельный участок предоставлен в аренду сроком на 5 лет.

В соответствии с п.4 Постановления Мэра г. Таганрога от 13.07.2006г. № 3060 в случае если, ПЖСК «Муромец» в течение 1 года не приступит к строительству, данное постановление утрачивает силу.

На основании постановления Мэра г. Таганрога от 13.07.2006г. № 3060 между КУИ г. Таганрога и ПСЖК «Муромец» заключен договор аренды земельного участка № 06-758 от 27.07.2006г.

При этом, как следует из заявления ИП Кириченко В.В. ПЖСК «Муромец» не преступало к строительству в течение действия вышеуказанного договора аренды.

Протоколом собрания учредителей №1 от 14.11.2008г. было принято решение об учреждении ООО ПЖСК «Муромец» путем реорганизации ПЖСК «Муромец» в форме преобразования с передачей всех прав и обязанностей ПЖСК «Муромец» к ООО ПЖСК «Муромец».

Согласно свидетельству о государственной регистрации юридического лица ООО ПЖСК «Муромец» зарегистрировано 25.02.2009г.

В связи с изложенными обстоятельствами в договор аренды №06-758 от 27.07.2006г. были внесены изменения в части наименования юридического лица (арендатора).

Данный договор аренды расторгнут по соглашению сторон на основании Соглашения № 11-680 от 05.08.2011г., в связи с оформлением нового договора аренды.

ООО ПЖСК «Муромец» обратилось в Администрацию г.Таганрога с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка, находящегося по адресу: гор. Таганрог, ул. Маршала Жукова, 1-д.

Постановлением от 17.05.2011г. № 1523 «О предоставлении в аренду ООО «Производственная Жилищно-Строительная Компания «Муромец» Администрация г.Таганрога приняла решение предоставить данному обществу указанный земельный участок в аренду сроком на 5 лет.

В соответствии с данным постановлением между КУИ г. Таганрога и ООО ПЖСК «Муромец» заключен договор аренды земельного участка № 11-204 от 09.06.2011г. (в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра юридических от 02.10.2013г. № 16-15 ООО «Производственная Жилищно-Строительная Компания «Муромец» является правопреемником ПЖСК «Муромец»).

На основании договора об уступке права аренды от 08.09.2011г. ответственным по указанному договору аренды на земельный участок № 11-204 была назначена Поленникова Л.П.

На основании договора об уступке права аренды от 24.07.2012г. ответственным по договору аренды на земельный участок № 11-204 было назначено ООО «Кобарт-Строй», которое является арендатором земельного участка в настоящее время.

Вместе с тем, согласно п. 15 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 1 марта 2007 года земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 1 октября 2005 года, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка.

В [абзацах 4, 5 пункта 15 статьи 3](#) Федерального закона от 25.10.2001 года N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что до 01.03.2007 земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 01.10.2005, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка. В случае, если в соответствии с [Земельным кодексом](#) Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства, но до 01.10.2005 не принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, такой земельный участок не может быть предоставлен для жилищного строительства в аренду или

собственность без проведения аукциона.

Данная [норма](#) в силу [пункта 4 статьи 38](#) Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» распространяется на правоотношения, возникшие с 01.10.2005.

Таким образом, переходными положениями Федерального [закона](#) от 25.10.2001 N 137-ФЗ установлены ограничения реализации возможности получения земельного участка для жилищного строительства без проведения торгов: временные - до 01.03.2007 и при условии предоставления земельного участка такому лицу решением о предварительном согласовании - до 01.10.2005 (Определение ВАС РФ от 07.10.2011 N ВАС-9733/10 по делу N А23-4081/09Г-15-210).

В соответствии с ч.1 ст. 30.1 Земельного кодекса РФ Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных [подпунктами 5](#) и [5.1 пункта 1 статьи 24](#) Земельного кодекса РФ, - в безвозмездное срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

Согласно ч.2 ст. 30.1 Земельного кодекса РФ продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных [подпунктами 5](#) и [5.1 пункта 1 статьи 24](#), пунктом 2.1 [статьи 30](#) и пунктом 27 [статьи 38.1](#) Земельного кодекса РФ.

В соответствии с п.2 ст. 22 Земельного кодекса РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 [статьи 27](#) Земельного кодекса РФ, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским [законодательством](#) и Земельным кодексом РФ.

По смыслу [статьи 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации заключение договора аренды на новый срок является заключением нового договора ([пункт 31](#) информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66).

При заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с [частью 1 статьи 422](#) Гражданского кодекса Российской Федерации должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивными нормами), действующим на момент их возникновения.

Согласно п.3 ст. 22 Земельного кодекса РФ по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.

Реализации преимущественного права арендатора не препятствует проведение торгов, поскольку положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества

принадлежащего ему в силу [статьи 621](#) Гражданского кодекса РФ преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, такой арендатор вне зависимости от того, являлся ли он участником указанных торгов, вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору (п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).

В этой связи, Комиссия Ростовского УФАС России признает несостоятельными доводы Администрации г. Таганрога и КУИ г. Таганрога о возможности продления договора аренды указанного земельного участка, заключенного с ПЖСК «Муромец», путем реализации ООО ПЖСК «Муромец» преимущественного права, без проведения торгов.

Таким образом, предоставление выше указанного земельного участка в аренду ООО ПЖСК «Муромец» должно было осуществляться посредством проведения аукциона.

При этом не проведение аукциона привело к ограничению круга потенциальных арендаторов названного земельного участка, следовательно, ограничило конкуренцию.

В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его не проведение, 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 права ведения деятельности в нем (постановление Президиума ВАС РФ от 05.04.2011 г. по делу №А13-10558/2008).

Кроме того, предоставление данного земельного участка без проведения аукциона в приоритетном порядке ООО ПЖСК «Муромец» является муниципальной преференцией.

В соответствии с положениями Главы 5 ФЗ «О защите конкуренции» такая муниципальная преференция должна была предоставляться с предварительного согласия антимонопольного органа.

Однако в Ростовское УФАС России соответствующее ходатайство от Администрации г. Таганрога не поступало, Ростовское УФАС России не давало согласие на предоставление указанной муниципальной преференции.

Учитывая изложенное, в действиях Администрации г. Таганрога, выразившихся в предоставлении ООО ПЖСК «Муромец» вышеуказанного земельного участка без проведения торгов посредством принятия Постановления от 17.05.2011 г. № 1523; в действиях Комитета по управлению имуществом г. Таганрога, выразившихся в заключении договора аренды земельного участка № 11-204 от 09.06.2011 г., без проведения аукциона, содержится нарушение ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается предоставление государственной или муниципальной

преференции в нарушение требований, установленных главой 5 настоящего Федерального закона.

Руководствуясь ст. 23, ч.1 ст. 39, ч.1 - 4 ст.41, ч.1 ст.49 ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию г.Таганрога и Комитет по управлению имуществом г. Таганрога нарушившими ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации г. Таганрога предписание об отмене акта, нарушающего антимонопольное законодательство, а именно: отменить Постановление Администрации г. Таганрога от 17.05.2011г. № 1523.

3. Выдать Комитету по управлению имуществом г. Таганрога предписание о принятии мер по возврату имущества, переданного в качестве муниципальной преференции, а именно: принять исчерпывающие меры, направленные на изъятие земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, гор. Таганрог, ул. Маршала СССР Г.М. Жукова, д. 1 –д, с кадастровым номером 61:58:0007040:3 и переданного по договору аренды №11-204 от 09.06.2011г.

Председатель Комиссии: Коренченко К.А., Члены Комиссии: Частников В.Л., Шолохова В.Е.

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.

ПРЕДПИСАНИЕ № 49/04

об отмене акта, нарушающего антимонопольное законодательство

05 февраля 2014г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Председатель Комиссии: Коренченко К.А., Члены Комиссии: Частников В.Л., Шолохова В.Е.,

руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, ч.4 ст.41, ст.50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - ФЗ «О защите конкуренции») на основании своего решения от 05.02.2014г. по делу №2132/04 о нарушении Администрацией г. Таганрога и Комитетом по управлению имуществом г.Таганрога ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации г.Таганрога (ул. Петровская,73, г.Таганрог, Ростовская область,347900) в срок до **31.03.2014г.** прекратить нарушение ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в предоставлении ООО ПЖСК «Муромец» земельного участка в аренду без проведения торгов, посредством принятия Постановления №1523 от 17.05.2011г. «О предоставлении ООО Производственная Жилищно-Строительная Компания «Муромец» земельного участка, находящегося по адресу: Ростовская область, г.Таганрог, ул. Маршала Жукова,1-д», а именно:

- отменить Постановление №1523 от 17.05.2011г. «О предоставлении ООО Производственная Жилищно-Строительная Компания «Муромец» земельного участка, находящегося по адресу: Ростовская область, г.Таганрог, ул. Маршала Жукова,1-д».

О выполнении настоящего предписания сообщить в Ростовское УФАС России в срок не позднее пяти дней со дня его исполнения.

Председатель Комиссии: Коренченко К.А., Члены Комиссии: Частников В.Л., Шолохова В.Е.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ст.19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к административной ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

ПРЕДПИСАНИЕ № 50/04

о принятии мер по возврату имущества, переданного в качестве государственной или муниципальной преференции

05 февраля 2014г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Председатель Комиссии: Коренченко К.А., Члены Комиссии: Частников В.Л., Шолохова В.Е.,

руководствуясь ст.23, ч.1 ст.39, ч.4 ст.41, ст.50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - ФЗ «О защите конкуренции») на основании своего решения от 05.02.2014г. по делу №2132/04 о нарушении Администрацией г. Таганрога и Комитетом по управлению имуществом

г.Таганрога ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

КУИ г.Таганрога (ул. Греческая,58 г.Таганрог, Ростовская область,347900) в срок до **30.05.2014г.** прекратить нарушение ч.1 ст.15 ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении с ООО ПЖСК «Муромец» договора аренды земельного участка №11-204 от 09.06.2011г. без проведения аукциона, без получения согласия антимонопольного органа на предоставление государственной или муниципальной преференции, а именно:

- принять исчерпывающие меры, направленные на изъятие земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, гор. Таганрог, ул. Маршала СССР Г.М. Жукова, д. 1 –д, с кадастровым номером 61:58:0007040:3 и переданного по договору аренды №11-204 от 09.06.2011г.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Ростовское УФАС России в срок не позднее пяти дней со дня его исполнения.

Председатель Комиссии: Коренченко К.А., Члены комиссии: Частников В.Л., Шолохова В.Е.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа ст.19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к административной ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.