РЕШЕНИЕ № 14-15/13

г. Вологда

Резолютивная часть решения оглашена 22 апреля 2013 года

Полный текст решения изготовлен 23 апреля 2013 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Вологодской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Щепелин В.П. – председатель комиссии, заместитель руководителя Управления;

Тихомирова Т.Б. – член комиссии, начальник отдела контроля органов государственной власти;

Анпилов Д.С. - член комиссии, государственный инспектор отдела контроля органов государственной власти;

Лукичева В.А. – член комиссии, специалист-эксперт отдела контроля органов государственной власти,

Виноградова Н.О. – член комиссии, специалист 2 разряда отдела контроля органов государственной власти,

рассмотрев дело № 14-15/13 по признакам нарушения мэрией города Череповца части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

23 июля 2012 года мэрией города Череповца принято постановление № 4011 «О продаже на аукционе права на заключение договора аренды земельного участка» (далее – постановление № 4011).

В соответствии с пунктом 1 постановления № 4011 Комитету по управлению имуществом города Череповца необходимо провести продажу на аукционе права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0504001:163 площадью 4750 кв.м., находящегося по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Речников, д. 7, 11, 12, для многоквартирных жилых домов, состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования, и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. При этом пунктом 2 постановления № 4011 определено, что преимущественным правом на заключение договора аренды земельного участка обладает ЖСК «Молодежное».

04 апреля 2013 года приказом УФАС по Вологодской области № 86 возбуждено дело № 14-15/13 по признакам нарушения мэрией города Череповца части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

На заседании комиссии представитель ответчика не признала нарушение мэрией города Череповца антимонопольного законодательства, указав, что в соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации жилищно-строительный кооператив «Молодежное», как арендатор по ранее действующему договору аренды № 13086 от 29.09.2010 г., обладало преимущественным правом на заключение договора аренды спорного земельного участка на новый срок.

Комиссия, заслушав представителя мэрии города Череповца, рассмотрев материалы дела, пришла к следующим выводам.

Постановлением от 23.07.2012 № 4011 «О продаже на аукционе права на заключение договора аренды земельного участка» комитету по управлению имуществом города Череповца (далее – КУИ г. Череповца, Комитет) поручено провести продажу на аукционе права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0504001:163 площадью 4750 кв.м., находящегося по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Речников, д. 7, 11, 12, для многоквартирных жилых домов, состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования, и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Пунктом 2 постановления № 4011 определено преимущественное право ЖСК «Молодежное» на заключение договора аренды земельного участка.

Руководствуясь вышеуказанным постановлением, Комитет 12 октября 2012 года разместил на сайте www.torgi.gov.ru и в газете «Речь-пятница» информацию о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства, в том числе на заключение договора аренды вышеуказанного земельного участка, указав, что преимущественным правом на заключение договора аренды земельного участка обладает ЖСК «Молодежное».

Согласно протоколу заседания комиссии по приему заявок для проведения открытых торгов по продаже земельных участков и прав на заключение договоров аренды земельных участков от 09 ноября 2012 года по лоту № 1 на приобретение права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0504001:163 было зарегистрировано 5 заявок, поступивших от следующих претендентов: гр-н П.А.Ю., ООО «СЕВМЕТ», ЖСК «Молодежное», ЗАО «Главстройсертификация», гр-н О.И.Н.

В соответствии с протоколом № 3 об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0504001:163 от 14.11.2012 победителем аукциона признан гр-н О.И.Н.

Однако письмом от 21.11.2012 № 09-01-31/3953 Комитет уведомил гр-на О.И.Н. об утрате права на заключение договора аренды вышеуказанного земельного участка, ссылаясь на то, что ЖСК «Молодежное» выразил согласие на заключение договора аренды земельного участка с размером годовой арендной платы, установленным в соответствии с протоколом об итогах аукциона.

26 ноября 2012 года между КУИ г. Череповца и ЖСК «Молодежное» заключен договор № 13808 аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0504001:163 площадью 4750 кв.м., расположенного по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Речников, д. 7, 11, 12. Цель предоставления земельного участка: для многоквартирных жилых домов, состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования, и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. Фактическое использование: проектирование и строительство многоэтажных жилых домов. Договор прошел государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области 21 декабря 2012 года.

Решением комиссии УФАС по Вологодской области от 05.04.2013 № 3-15/13 по делу № 3-15/13 КУИ г. Череповца признан нарушившим

часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) определено, что по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

Таким образом, по смыслу вышеуказанных норм основными условиями, необходимыми и достаточными для возникновения и осуществления арендатором преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, являются добросовестность арендатора, то есть надлежащее выполнение последним условий договора в течение всего срока аренды; намерение арендодателя передать арендованное имущество другому лицу; надлежащее уведомление арендодателя о намерении арендатора заключить договор аренды на новый срок; истечение срока договора аренды.

ЖСК «Молодежное» являлся арендатором земельного участка с кадастровым номером 35:21:0504001:163 площадью 4750 кв.м., расположенного по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Речников, д. 7, 11, 12, на основании соглашения, заключенного с гр-м Б.В.А. 10 июня 2011 г., о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 13086 от 29.09.2010 г. Согласно данному договору разрешенное использование земельного участка определено - индивидуальные жилые дома (эксплуатация). Дата окончания срока действия договора № 13086 установлена по 27.09.2011 г.

01 июня 2012 года Комитет и ЖСК «Молодежное» подписали соглашение о прекращении договора № 13086 от 29.09.2010 аренды вышеуказанного земельного участка в связи с истечением срока аренды.

В ходе рассмотрения дела № 3-15/13 в отношении Комитета комиссия установила, что ЖСК «Молодежное» не обладал преимущественным правом на заключение договора аренды земельного участка поскольку, во-первых, ЖСК «Молодежное» ненадлежащим образом исполнял свои обязанности по договору, осуществляя фактически строительство двух многоквартирных жилых домов, без имеющегося на то соответствующего разрешения.

Во-вторых, по условиям договора № 13086 срок действия договора истек 27 сентября 2011 года. ЖСК «Молодежное» (до заключения соглашения от 01.06.2012 г. о расторжении договора № 13086) письмами от 29.06.11 г., от 22.03.12 г. уведомлял арендодателя о желании продлить договор аренды на 10 лет.

Вместе с тем согласно пункту 2 статьи 621 ГК РФ, 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.

С учетом изложенного, договор аренды № 13086 прекратил свое действие не в связи с истечением его срока, а в связи с отказом сторон от договора.

Таким образом, положения о преимущественном праве арендатора на заключение договора на новый срок неприменимы к отношениям по договору аренды, заключенному на неопределенный срок и прекращенному в связи отказом сторон от его исполнения.

Кроме того, в силу пункта 1 статьи 621 ГК РФ арендатор вправе требовать перевода прав и обязанностей по договору аренды при прочих равных условиях.

Между тем, ЖСК «Молодежное» по договору № 13086 от 29.09.2010 был предоставлен земельный участок с разрешенным использованием: «индивидуальные жилые дома (эксплуатация)», тогда как предметом торгов являлась аренда земельного участка, имеющего вид разрешенного использования: «многоквартирные жилые дома, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования, и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования».

Таким образом, данное обстоятельство также является доказательством того, что ЖСК «Молодежное» не обладало преимущественным правом на заключение договора аренды земельного участка на новый срок. Данная правовая позиция подтверждается постановлением ФАС Восточно-Сибирского округа от 14.03.2007 № 58-7448/05-Ф02-1247/07 по делу № А58-7448/05 и постановлением ФАС Уральского округа от 17.12.2012 № Ф09-11079/12 по делу № А07-23896/2011.

С учетом всех перечисленных выше обстоятельств, Комиссия полагает, что у мэрии города Череповца не было правовых оснований указывать в пункте 2 постановления № 4011 о наличии преимущественного права ЖСК «Молодежное» на заключение договора аренды земельного участка.

Частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Указав в извещении о проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0504001:163 о наличии у ЖСК «Молодежное» преимущественного права на заключение договора, КУИ г. Череповца ограничил конкуренцию на рынке по строительству многоквартирных жилых домов. Вместе с тем, совершая данные действия, Комитет руководствовался пунктом 2 постановления № 4011 мэрии г. Череповца.

Принимая во внимание изложенное, 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»,

РЕШИЛА:

1. Признать мэрию города Череповца нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Предписание мэрии города Череповца не выдавать в связи с тем, что аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 35:21:0504001:163 площадью 4750 кв.м., расположенного по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Речников, д. 7, 11, 12 состоялся, и произведена государственная регистрация соответствующего договора аренды земельного участка № 13808 от 26.11.2012 года.

Председатель Комиссии _____ В.П. Щепелин

Члены Комиссии _____ Т.Б. Тихомирова

_____ Д.С. Анпилов

_____ В.А. Лукичева

_____ Н.О. Виноградова

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