

РЕШЕНИЕ

по делу № 145/05-14

г. Киров

Резолютивная часть решения оглашена 15 января 2015 года

В полном объеме решение изготовлено 15 января 2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Кировской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Председателя Комиссии – <...> – руководителя управления, Членов Комиссии – <...> – начальника отдела контроля органов власти, <...> – специалиста 1 разряда отдела контроля органов власти,

в отсутствие ответчика – администрации Мурашинского района Кировской области, надлежащим образом уведомленной о дате, месте, времени рассмотрения дела № 145/05-14,

в отсутствие заинтересованного лица – общества с ограниченной ответственностью «Рынок» <...>, надлежащим образом уведомленного о дате, месте, времени рассмотрения дела №145/05-14,

рассмотрев дело № 145/05-14 по признакам нарушения администрацией Мурашинского района Кировской области (место нахождения: 613711, г. Мураши, ул. Карла Маркса, д. 28) п. 8 ч. 1 ст. 15 Федерального Закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

По материалам, направленным прокуратурой Кировской области письмом от 09.12.2014 № 86-11-2014, осуществлена проверка процедуры передачи в аренду земельного участка без проведения торгов ООО «Рынок».

Как было установлено, Прокуратура Кировской области обратилась в Арбитражный суд Кировской области с исковым заявлением о признании договора аренды земельного участка № 38 от 12.03.2013 недействительным. Впоследствии требование было уточнено на признание договора аренды земельного участка № 277 от 30.06.2014 недействительным.

По данному факту Арбитражным судом Кировской области принято решение от 28.11.2014 по делу А28-6912/2014.

В результате рассмотрения дела Арбитражным судом Кировской области исковые требования Прокуратуры Кировской области были удовлетворены. При этом, при совершении действий по заключению договора аренды земельного

участка № 38 от 12.03.2013 и договора аренды земельного участка № 277 от 30.06.2014 был установлен факт нарушения Администрацией Мурашинского района п. 8 ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившийся в следующем.

28.12.2009 отдел имущественных и земельных отношений Администрации Мурашинского района Кировской области и ООО «Рынок» подписали договор № 35 аренды нежилого помещения, находящегося в муниципальной собственности (далее – договор аренды от 28.12.2009 № 35). Согласно данному договору Общество приняло в аренду для использования в качестве офиса здание, расположенное по адресу: Кировская область, г. Мураши, ул. Володарского, д.8а, общей площадью 99,1 кв.м.

18.03.2011 осуществлена государственная регистрация права собственности муниципального образования «Мурашинский район Кировской области» на земельный участок площадью 2981 кв.м. с кадастровым номером 43:18:310108:57, расположенный по адресу: Кировская область, Мурашинский район, г. Мураши, ул. Володарского, 8а.

12.03.2013 Администрация и Общество подписали договор № 38 аренды земельного участка площадью 2981 кв.м. с кадастровым номером 43:18:310108:57, расположенный по адресу: Кировская область, Мурашинский район, г. Мураши, ул. Володарского, 8а (далее – договор аренды от 12.03.2013 № 38). Данный договор действует до 09.03.2014 и распространяется на отношения, возникшие между сторонами с 11.03.2013. Указанный земельный участок предоставлен ответчику в аренду для эксплуатации и размещения рынка.

12.03.2013 Администрация и ООО «Рынок» подписали акт приема-передачи земельного участка с кадастровым номером 43:18:310108:57.

30.06.2014 Администрация и Общество подписали договор № 277 аренды земельного участка площадью 2981 кв.м. с кадастровым номером 43:18:310108:57, расположенный по адресу: Кировская область, Мурашинский район, г. Мураши, ул. Володарского, 8а (далее – договор аренды от 30.06.2014 № 277). Данный договор действует до 08.03.2015 и распространяется на отношения, возникшие между сторонами с 10.03.2014. Указанный земельный участок предоставлен ответчику в аренду для эксплуатации и размещения рынка.

30.06.2014 Администрация и ООО «Рынок» подписали акт приема-передачи земельного участка с кадастровым номером 43:18:310108:57.

Прокурор обратился в арбитражный суд с требованиями о признании вышеназванных договоров недействительными.

В соответствии с частью 1 статьи 52 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в арбитражный суд: с иском о признании недействительными сделок, совершенных органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными учреждениями, а также юридическими лицами, в уставном капитале (фонде) которых есть доля участия Российской Федерации, доля участия субъектов Российской Федерации, доля участия муниципальных образований; с иском о применении последствий

недействительности ничтожной сделки, совершенной органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными учреждениями, а также юридическими лицами, в уставном капитале (фонде) которых есть доля участия Российской Федерации, доля участия субъектов Российской Федерации, доля участия муниципальных образований.

Из статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка) (пункт 1). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц (пункт 2). Суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях (пункт 4).

Статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (пункт 1). При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (пункт 2).

В силу пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Пунктом 32 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом. Учитывая, что Кодекс не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица. Последствия недействительности ничтожной сделки применяются судом по требованию любого заинтересованного лица либо по собственной инициативе. В связи с тем, что ничтожная сделка не порождает юридических последствий, она может быть признана недействительной лишь с момента ее совершения.

Согласно пункту 1 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в

собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 настоящего Кодекса, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 24 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны: принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом; уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган; обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Порядок приобретения права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации, Правилами об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 № 808.

Согласно Положению о порядке управления и распоряжения земельными участками на территории муниципального образования Мурашинский район, утвержденного решением Мурашинской районной Думы Кировской области от 29.04.2009 № 38/7, предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации и Положением о порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, утвержденным Мурашинской районной Думой (пункт 3.4). Заявления физических и юридических лиц о предоставлении земельных участков рассматриваются в сроки, установленные статьями 32, 34 Земельного кодекса Российской Федерации (пункт 3.5). Организация и проведение торгов по продаже земельных участков или права их аренды осуществляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Положением «Об организации продажи муниципального имущества на аукционе», утвержденным решением Мурашинской районной Думы от 13.07.2007 № 19/5 (пункт 4.1).

Порядок предоставления земельных участков для размещения объектов, для возведения которых не требуется получения разрешений на строительство, определяется Положением «О порядке предоставления земельных участков для

размещения объектов, для возведения которых не требуется получения разрешения на строительство на территории муниципального образования Мурашинский муниципальный район Кировской области», утвержденным постановлением главы администрации Мурашинского района Кировской области от 07.11.2007 № 69 (далее – Порядок предоставления земельных участков).

В соответствии с пунктом 3.3 Порядка предоставления земельных участков при получении заявления комиссия по использованию муниципального имущества при главе администрации Мурашинского района с учетом заключения отдела имущественных и земельных отношений администрации Мурашинского района, отдела архитектуры и градостроительства Мурашинского района принимает одно из следующих решений: инициировать процедуру предоставления земельного участка для размещения объекта на торгах с направлением заявителю мотивированного ответа; инициировать процедуру предоставления земельного участка заявителю без проведения торгов путем направления заявителю предложения оформить паспорт (проектное решение) объекта; отказать в предоставлении земельного участка для размещения объекта с направлением заявителю мотивированного ответа.

Согласно пункту 3.4 Порядка предоставления земельных участков, в случае если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для размещения объектов осуществляется в порядке организации и проведения торгов. Передача таких земельных участков в аренду без проведения торгов допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации в одном из печатных изданий, определенных для официального опубликования правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования Мурашинский муниципальный район Кировской области, о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков и если на них имеется только одна заявка.

Из пункта 3.11 Порядка предоставления земельных участков следует, что приобретение объекта не является основанием для возникновения преимущественного права на заключение договора аренды земельного участка приобретателями этого объекта.

В силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей является договор.

В силу пункта 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления 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), в частности запрещается создание дискриминационных условий (подпункт 8 пункта 1).

Согласно пункту 3 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Как следует из материалов дела и установлено арбитражным судом, собственником спорного земельного участка является муниципальное образование «Мурашинский район Кировской области». Договор аренды от 30.06.2014 № 277 заключен без проведения торгов.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 05.04.2011 № 14686/10, достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции. В тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, 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 право ведения деятельности на нем.

При изложенных обстоятельствах передача Администрацией Обществу спорного земельного участка по договору аренды без проведения торгов нарушает положения, установленные статьей 15 Закона о защите конкуренции, статьей 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 34, 38 Земельного кодекса Российской Федерации, Порядка предоставления земельных участков, и ставит ООО «Рынок» в более выгодные условия деятельности относительно других хозяйствующих субъектов, чем создаются дискриминационные условия, лишаящие других хозяйствующих субъектов возможности участвовать в торгах на право аренды земельного участка с кадастровым номером 43:18:310108:57.

Передача спорного земельного участка ответчику в аренду по договору аренды от 12.03.2013 № 38 не свидетельствует, что у Общества возникло преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 43:18:310108:57 на новый срок, поскольку в силу вышеназванных обстоятельств и согласно пункту 1 статьи 167, пункту 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды от 12.03.2013 № 38 является ничтожной сделкой, которая не влечет юридических последствий.

Изложенное позволяет сделать вывод о недействительности договора аренды от 30.06.2014 № 277.

Ссылка Администрации на статьи 1, 36 Земельного кодекса Российской Федерации арбитражным судом не принимается, как безосновательная.

Согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются, в том числе на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии пунктом статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации 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 настоящим Кодексом. Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами. Здание офиса, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 43:18:310108:57, принадлежит Обществу на праве аренды, что следует из договора аренды от 28.12.2009 № 35. Спорный земельный участок предоставлен ответчику для эксплуатации и размещения рынка, а не для размещения и использования здания офиса. Из пояснений Общества следует, что на земельном участке с кадастровым номером 43:18:310108:57 проводятся ярмарки. Общество предоставляет места для разовой торговли. В будние дни предоставляются места для торговли населению.

Таким образом, названные положения статей 1, 36 Земельного кодекса Российской Федерации к спорным правоотношениям не применимы.

Земельный участок с кадастровым номером 43:18:310108:57 передан ООО «Рынок» по акту приема-передачи земельного участка от 30.06.2014.

Как ранее уже сказано, статьями 166, 167 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке. Суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

Арбитражный суд полагает необходимым применить последствия недействительности ничтожной сделки и возложить на ООО «Рынок» обязанность передать муниципальному образованию «Мурашинский район Кировской области» в лице Администрации земельный участок площадью 2981 кв.м. с кадастровым номером 43:18:310108:57, расположенный по адресу: Кировская область, Мурашинский район, г. Мураши, ул. Володарского, 8а.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд решил признать недействительным договор аренды земельного участка от 30.06.2014 № 277, а также возложить на ООО «Рынок» обязанность передать муниципальному образованию «Мурашинский район Кировской области» в лице администрации Мурашинского района Кировской области земельный участок площадью 2981 кв.м. с кадастровым номером 43:18:310108:57, расположенный по адресу: Кировская область, Мурашинский район, г. Мураши, ул. Володарского, 8а.

Решение Арбитражного суда Кировской области по делу № А28-6912/2014 от 28.11.2014 вступило в законную силу 28.12.2014 г., апелляционная жалоба не подавалась.

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 48 Федерального закона «О защите конкуренции» основанием прекращения рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства является наличие вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Учитывая, что вступившее в законную силу решение по делу № А28-6912/2014 содержит выводы о наличии нарушения п. 8 ч. 1 ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» в действиях администрации Мурашинского района Кировской области по заключению договора аренды земельного участка № 38 от 12.03.2013, договора аренды земельного участка № 277 от 30.06.2014, Комиссией Кировского УФАС усматривается основание прекращения производства по делу о нарушении антимонопольного законодательства по п. 5 ч. 1 ст. 48 Федерального закона «О защите конкуренции».

Согласно ч. 2 ст. 48 Федерального закона «О защите конкуренции» резолютивная часть решения о прекращении рассмотрения дела должна содержать сведения об установлении факта нарушения ответчиком или ответчиками антимонопольного законодательства в случае, если рассмотрение дела прекращается в соответствии с п.п. 1 и 6 ч. 1 ст. 48 Федерального закона «О защите конкуренции».

Следовательно, Комиссией при прекращении рассмотрения дела по основанию, предусмотренному п. 5 ч. 1 ст. 48 Федерального закона «О защите конкуренции», факт нарушения ответчиком антимонопольного законодательства не устанавливается.

Основания для выдачи предписания отсутствуют.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 4, 15, 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, статьями 48, 49, Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Кировского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Производство по делу № 145/05-14 в отношении прекратить ввиду наличия вступившего в законную силу судебного акта, в котором содержатся выводы о наличии нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса РФ, в трехмесячный срок.

Примечание: за невыполнение в установленный срок законного решения

антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.