

принято 30 марта 2017 года

изготовлено 12 апреля 2017 года

г. Ижевск

Комиссия Удмуртского УФАС России (далее – Управление) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии <...> – заместитель руководителя Удмуртского УФАС России, члены комиссии – <...> – начальник отдела антимонопольного контроля, <...> – ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля, (кворум комиссии имеется),

рассмотрев дело № ТГ08-02/2016-44, возбужденное в отношении Администрации муниципального образования «Город Ижевск» по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

на заседании Комиссии 15.12.2016 года:

в отсутствие ответчика по делу – Администрации муниципального образования «Город Ижевск», надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела,

в отсутствие заинтересованных лиц по делу – ООО «Инком - Капитал», ООО «Аргос», Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения дела,

на заседании Комиссии 26.01.2017 года:

в отсутствие ответчика по делу – Администрации муниципального образования «Город Ижевск», надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела,

в отсутствие заинтересованных лиц по делу – ООО «Инком - Капитал», ООО «Аргос», Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения дела,

на заседании Комиссии 20.02.2017 года:

в отсутствие ответчика по делу – Администрации муниципального образования «Город Ижевск», надлежащим образом уведомленного о месте и времени рассмотрения дела,

в отсутствие заинтересованных лиц по делу – ООО «Инком - Капитал», ООО «Аргос», Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике (далее – Удмуртское УФАС России) в ходе проведения плановой выездной проверки функционального органа – Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска были выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, о чем составлен акт проверки от 04.12.2015 г. № 126.

12.02.2016 года, в соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции, Администрации г. Ижевска было выдано предупреждение о необходимости устранения причин и условий, способствующих возникновению нарушения антимонопольного законодательства, о принятии мер по устранению такого нарушения (далее – предупреждение), путем приведения процедуры получения права аренды земельного участка с кадастровым номером 18:26:010339:20 в соответствии с требованиями земельного законодательства. Срок исполнения предупреждения был установлен до 21.03.2016 года.

Администрация г. Ижевска не выполнила выданное предупреждение в установленный срок, не согласившись с ним, обжаловала выданное предупреждение в Арбитражный суд Удмуртской Республики.

Определением Арбитражного суда Удмуртской Республики от 22.03.2016 года заявление Администрации г. Ижевска принято к производству, возбуждено дело №А71-3071/2016.

Приказом Удмуртского УФАС России от 04.04.2016 г. № 63 было возбуждено дело № ТГ08-02/2016-44 в отношении Администрации МО «Город Ижевск» по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Определением от 22.04.2016 г. о приостановлении рассмотрения дела, рассмотрение дела №ТГ08-02/2016-44 было приостановлено до вступления в законную силу решения Арбитражного суда Удмуртской Республики по делу №А71-3071/2016, которое имеет значение для принятия решения.

12.08.2016 года вступило в силу решение Арбитражного суда Удмуртской Республики по делу №А71-3071/2016, согласно которому Арбитражный суд Удмуртской Республики признал законным и обоснованным предупреждение Удмуртского УФАС России от 12.02.2016 года, также указал, что в действиях Администрации г. Ижевска по согласованию договора уступки права аренды от 17.04.2014 года земельного участка с кадастровым номером 18:26:010339:20, без проведения торгов, содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Определением от 09.11.2016 года дело №ТГ08-02/2016-44 было возобновлено и назначено к рассмотрению на 15.12.2016 года.

Определением об отложении рассмотрения дела от 15.12.2016 года, дело было отложено и назначено к рассмотрению на 26.01.2017 года.

В заседании Комиссии 26.01.2017 года, на основании статьи 47 Закона о защите конкуренции, рассмотрение дела было отложено до 20.02.2017 года для подготовки и принятия заключения.

20.02.2017 г. Комиссией Удмуртского УФАС России принято заключение об

обстоятельствах дела №ТГ08-02/2016-44.

29.03.2017 года в адрес Удмуртского УФАС России поступили возражения Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска на заключение об обстоятельствах дела №ТГ08-02/2016-44 от 20.02.2017 года (вх.№2566 от 29.03.2017 года).

Согласно данным возражениям, Управление указывает на наличие на земельном участке с кадастровым номером 18:26:010339:20 объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 18:26:010339:1281, в связи с чем, исключается возможность истребования в распоряжение Администрации г. Ижевска данного земельного участка. На основании изложенного просит прекратить производство по делу.

Рассмотрев представленные лицами, участвующими в деле, документы и информацию, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссией установлены следующие обстоятельства.

30.01.2014 года Управлением земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска был проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 16:26:010339:20 общей площадью 711 кв.м с адресным ориентиром: г. Ижевск, ул. Удмуртская, 259, в 30 м на север в Октябрьском районе, сроком на три года. Продавец земельного участка - Администрация г. Ижевска в лице Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска.

В соответствии с протоколом № 15 от 30.01.2014 года о результатах аукциона все 16 претендентов были признаны участниками аукциона. 2 участника отозвали свои заявки. На аукционе присутствовали 14 зарегистрированных участников.

По результатам проведения аукциона, с участником, предложившим наибольший размер арендной платы - ООО «Инком-Капитал» и Администрацией г. Ижевска в лице начальника Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска Большой О.В. был заключен договор № 5709 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (далее – Договор аренды 04.02.2014 № 5709).

На основании пункта 1.1 Договора аренды 04.02.2014 № 5709 ООО «Инком-Капитал» принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 16:26:010339:20 общей площадью 711 кв.м. с адресным ориентиром: г. Ижевск, ул. Удмуртская, 259, в 30 м на север в Октябрьском районе.

Пункт 1.5 Договора аренды 04.02.2014 № 5709 устанавливает разрешенное использование вышеуказанного земельного участка – проектирование и строительство общественного здания административного назначения.

Договор аренды 04.02.2014 № 5709 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике 28.02.2014 года за регистрационным номером 18-18-01/040/2014-582.

17.04.2014 года между ООО «Инком-Капитал» и ООО «Аргос» заключен договор об уступке права № 01/066/2014-456, согласно которому ООО «Инком-Капитал» уступает, а ООО «Аргос» принимает все права и обязанности по договору аренды земельного участка № 5709 от 04.02.2014 года.

Данный договор согласован Управлением земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска.

Договор об уступке права № 01/066/2014-456 от 17.04.2014 года зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике 22.05.2014 года за регистрационным номером 18-18-01/066/2014-456.

В соответствии с частью 1 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакциях, действующих с 24.07.2013 года и с 01.01.2014 года) предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть право на заключение договора аренды на сформированный земельный участок с установленными границами.

Согласно части 2 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующих с 24.07.2013 года и с 01.01.2014 года) в качестве арендодателя вышеуказанного земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности установлен статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующих с 24.07.2013 года и с 01.01.2014 года).

Согласно части 12 статьи 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

- 1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документов, удостоверяющих личность (для физических лиц);
- 3) документы, подтверждающие внесение задатка.

Для участия в конкурсе необходимо было внести задаток в размере 407400 рублей, а также предоставить необходимые для участия документы. Такие обязанности взяли на себя 16 претендентов, которые в последующем были признаны участниками аукциона, 14 из которых в последующем «боролись» за право аренды земельного участка и конкурировали при определении стоимости аренды. Получил возможность заключения договора аренды участник, предложивший наибольший размер арендной платы за один год – ООО «Инком-

Капитал».

Таким образом, личность контрагента в договоре, заключенном по результатам проведения торгов имеет значение.

Установлено, что земельный участок, являющийся предметом торгов права на который в дальнейшем были переуступлены ООО «Аргос» предназначался под конкретные цели – осуществление проектирования и строительства общественного здания административного назначения.

Согласно проведенному анализу о состоянии конкуренции рынок аренды земельного участка с кадастровым номером 16:26:010339:20, предназначенный под цели строительства и проектирования общественного здания административного назначения является конкурентным. Так, на конкурсную процедуру по передаче прав на данный земельный участок было заявлено 16 хозяйствующих субъекта, изъявившие желание в приобретении прав на данный земельный участок, которые в рамках конкурсной процедуры конкурировали между собой. В приобретении прав на данный земельный участок также было заинтересовано ООО «Аргос», которому в последующем были переданы права на земельный участок с кадастровым номером 16:26:010339:20.

Согласно пункту 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее -ГК РФ) право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

По общему правилу, закрепленному в статье 391 ГК РФ, перевод долга осуществляется только при наличии согласия кредитора.

Указанное положение защищает имущественное положение кредитора в обязательстве, позволяя ему выразить обязательную для сторон волю относительно возможности вступления или невступления в обязательство нового должника. При этом кредитор вправе оценить имущественное положение такого должника, а также цель заключения соглашения о переводе долга с точки зрения добросовестности его участников и возможных неблагоприятных имущественных последствий для самого кредитора. При отсутствии такого согласия перевод долга совершен быть не может.

В силу положений статьи 383 ГК РФ переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора, не допускается.

Согласно части 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе 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 уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя 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, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Частью 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации установлены специальные условия переуступки прав аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, третьим лицам.

Так, согласно части 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в [пунктах 5 и 6](#) настоящей статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Учитывая, что часть 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает возможность для арендаторов земельных участков в передаче прав на земельный участок третьим лицам, при заключении договора на срок более 5 лет, договор аренды земельного участка заключен с ООО «Инком – Капитал» на три года, следовательно переуступка прав аренды земельного участка с кадастровым номером 16:26:010339:20 была проведена в нарушение порядка, установленного Земельным кодексом РФ.

Согласно статье 389 ГК РФ уступка требования должна быть совершена в той же форме, что и сделка, на которой основана такая уступка.

В результате уступки права аренды происходит передача прав владения и (или) пользования в отношении муниципального имущества от арендатора к другому лицу.

Абзац 2 части 2 статьи 3 ГК РФ говорит о приоритете ГК РФ над нормами других ФЗ в сфере гражданских правоотношений.

Следовательно, заключение договоров перенайма, переуступки права аренды в отношении муниципального имущества также должно осуществляться по результатам проведения торгов, аналогично порядку, установленному Приказом ФАС России №67 от 10.02.2010 г. «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества».

Заключение договоров перенайма, переуступки права аренды в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности также должно осуществляться в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации. Земельным законодательством предусмотрен специальный порядок возникновения права аренды на земельный участок, находящийся в муниципальной собственности – по результатам торгов.

Частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Предоставление земельного участка по результатам проведения торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, выявило контрагента, предлагающего наилучшие условия при использовании земельного участка, что обеспечило соблюдение интересов хозяйствующих субъектов, действующих на рынке недвижимости в г. Ижевске. Последующий переход прав аренды земельного участка иному лицу, без проведения торгов, мог ограничить права и законные интересы хозяйствующих субъектов, которые также могли претендовать на получение в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, если бы передача происходила по торгам.

Непроведение торгов, в тех случаях, когда их проведение обязательно в силу закона, не может не влиять на конкуренцию.

Администрация г. Ижевска осуществляет, в соответствии с Уставом г.Ижевска, полномочия по управлению и распоряжению земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и землями, находящимися в государственной собственности, на территории муниципального образования "Город Ижевск", в том числе, осуществляет организацию проведения аукционов по продаже земельных участков или права на заключения договоров аренды земельных участков.

Действия Администрации г. Ижевска, по непроведению процедур, предусмотренных земельным законодательством, при передаче прав аренды земельного участка с кадастровым номером 16:26:010339:20 общей площадью 711кв.м с адресным ориентиром: г. Ижевск, ул. Удмуртская, 259, в 30 м на север в Октябрьском районе, предназначенный под цели – строительство общественного здания административного назначения, являются нарушением части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» и приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке аренды земельного участка с кадастровым номером 16:26:010339:20.

В соответствии с частью 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции 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.

Администрацией г. Ижевска предупреждение, выданное Удмуртским УФАС России от 12.02.2016 года №АА01-17-08/1087 не было выполнено, в срок установленный для исполнения предупреждения от Администрации г.Ижевска не поступало писем о невозможности исполнения предупреждения, в связи с нахождением на земельном участке с кадастровым номером 16:26:010339:20 объекта незавершенного строительства. Кроме того, в рамках рассмотрения судебного дела №А71-3071/2016 также не были представлены документы, свидетельствующие о нахождении на спорном земельном участке объектов недвижимости, напротив в материалах дела имеются фотосъемки земельного участка, согласно которым на данный период времени на земельном участке отсутствовали элементы объекта недвижимости. Учитывая указанные обстоятельства основания для прекращения дела отсутствуют.

Из пояснений Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска (вх.№2566 от 29.02.2017 года) следует, что на сегодняшний день на земельном участке с кадастровым номером 16:26:010339:20 находится объект незавершенного строительства с кадастровым номером 18:26:010339:1281, принадлежащий на праве собственности ООО «Аргос», о чем свидетельствует выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 29.03.2017 года №99/2017/12977169, дата регистрации права собственности – 09.03.2017 года, в связи с чем, у антимонопольного органа отсутствуют основания для выдачи предписания.

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Удмуртского УФАС России

р е ш и л а:

1. Признать Администрацию г.Ижевска нарушившей часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в совершении действий, по непроведению процедур, предусмотренных земельным законодательством, при передаче прав аренды на земельный участок с кадастровым номером 16:26:010339:20, предназначенный под цели – строительство и проектирование общественного здания административного назначения, что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке аренды земельного участка с кадастровым номером 16:26:010339:20.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>, <...>

Решение может быть обжаловано в порядке и сроки, установленные статьей 52 Закона «О защите конкуренции».