

РЕШЕНИЕ

Оглашено: 15 февраля 2011 г.

Изготовлено в полном объеме: 24 февраля 2011 г. г. Черкесск

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии - < > – руководителя управления,

Членов Комиссии - < > – заместителя руководителя управления;

- < > – начальника отдела защиты конкуренции и контроля органов власти;

- < > - специалиста-эксперта отдела защиты конкуренции и контроля органов власти,

- < > – главного специалиста-эксперта защиты конкуренции и контроля органов власти,

рассмотрев в присутствии руководителя ООО «Икар-Мебель» < >, < > - коммерческого директора ООО «Икар-Мебель» (доверенность от 15.02.2011 г.), а так же < > - консультанта юридического отдела Министерства имущественных и земельных отношений КЧР (доверенность < >); < > - консультанта юридического отдела Министерства имущественных и земельных отношений КЧР (доверенность < >); < > - консультанта отдела управления и приватизации земельных участков Министерства имущественных и земельных отношений КЧР (удостоверение < >), дело N 3 по признакам нарушения Министерством имущественных и земельных отношений Карачаево-Черкесской республики (369000, КЧР, г. Черкесск, ул. Кавказская, 19) статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности ООО «Икар-Мебель», путем навязывания требований об арендной плате и пени, а так же бездействию Р. Зименко Московский, Томикиошений по заключению договора аренды,

УСТАНОВИЛА:

24.12.2010 г. в Карачаево-Черкесское УФАС России поступило заявление ООО «Икар-Мебель» (далее по тексту - Общество) в соответствии с которым Министерством имущественных и земельных отношений Карачаево-Черкесской республики (далее по тексту - Министерство) выставлены требования об оплате задолженности за фактическое использование земельным участком по договору

аренды № 7819 от 03.03.2005 г., заключенному между Обществом и Администрацией города Черкесска. Общество считает вменение обязанности по оплате задолженности в размере, предъявленном Министерством, незаконной.

Карачаево-Черкесским УФАС России были проанализированы и обобщены к материалам дела следующие документы:

- заявление генерального директора Общества < > о незаконности выставленных Министерством требований об оплате и принятии мер антимонопольного реагирования;

- договор аренды №7819 от 03.03.2005 г., заключенный Обществом и Администрацией города Черкесска;

- акт приема-передачи недвижимости площадью 1,6259 га по ул. Подгорная, 4 «а» под производственной базой;

- расчет арендной платы за фактическое пользование земельным участком, произведенный Министерством за подписью < >;

- письмо от Комитета по управлению муниципальным имуществом города Черкесска №14 от 18.01.2007 г. об отсутствии задолженности Общества за 2006 год за подписью < >;

- платежное поручение №73 от 22.09.2010 г. об оплате Обществом за аренду земельного участка за период с 01.01.2008 г. по 01.01.2011 г.;

- претензия об оплате арендных платежей от 14.12.2010 №4030-03, подписанное заместителем министра;

- заявление Общества о предоставлении земельного участка мерою 16259 кв.м. по адресу Подгорная, 4 «а»;

- свидетельства о государственной регистрации права: административное здание и два склада;

- ответ Министерства на запрос Карачаево-Черкесского УФАС России № 396-02 от 04.02.2011 г.

По существу Карачаево-Черкесским УФАС России установлены следующие обстоятельства дела.

03.03.2005 г. Общество заключило договор аренды земель № 7819 с Администрацией города Черкесска (за подписью заместителя главы г. Черкесска < >). Согласно договору аренды арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду земельный участок на землях поселений г. Черкесска площадью 1,6259 га по адресу: ул. < > под производственной базой. Размер арендной платы определен за 2005 год и устанавливается ежегодно, с учетом поправочных коэффициентов, изменения ставки земельного налога. Размер арендной платы считается измененным со дня введения новой ставки земельного налога, путем заключения дополнительного соглашения к данному договору. В 2005 и 2006 г. Общество оплачивало за аренду земли в установленном порядке и в установленные сроки. Об отсутствии задолженности Общества за 2006 год

свидетельствует письмо Комитета по управлению муниципальным имуществом города Черкесска от 18.01.2007 № 14. В соответствии с устными пояснениями генерального директора Общества после передачи полномочий по распоряжению земель в г. Черкесске администрацией города Черкесска Министерству, им предпринимались неоднократные попытки выяснить у распорядителя земель реквизиты расчетного счета для оплаты арендных платежей. В сентябре 2010 года Общество обратилось в Министерство с заявлением (исх. №22 от 24.09.2010 г.) о предоставлении в аренду земельного участка. Министерство письмом №4030-03 от 14.12.2010 выставило в адрес Общества претензию об оплате арендных платежей в размере 719895,34 руб. (в том числе пеня – 110182,84 руб.).

На заседании комиссии представители Министерства пояснили, что полномочия по предоставлению земельных участков в аренду Министерству переданы Постановлением Правительства КЧР № 480 от 27.12.2007 г., однако реестр арендаторов земельных участков был передан мэрией г. Черкесска только в конце 2009 года. Кроме того, представители Министерства не отрицали, что на момент передачи и некоторое время после передачи полномочий по распоряжению земельными участками не были определены коды бюджетной классификации, то есть арендаторы фактически не имели возможность перечислять плату за аренду земли.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Законом Карачаево-Черкесской республики от 26.07.2007 г. № 59-РЗ "О внесении изменений в Закон Карачаево-Черкесской Республики

"Особенности регулирования земельных отношений в Карачаево-Черкесской Республике" (от 09.12.2003 г. № 61-РЗ) полномочия по распоряжению участками, расположенными в пределах границ г. Черкесска, переданы Министерству. Данные изменения в Закон Карачаево-Черкесской республики вступили в силу с 13.08.2007 г., значит, до этого момента землями города распоряжалась администрация г. Черкесска. Размеры арендной платы за земельные участки определяются в соответствии с Постановлением Правительства Карачаево-Черкесской Республики от 27 декабря 2007 г. N 480 "О порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в муниципальном образовании города Черкесска, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы". Данный документ вступил в силу с 01.01.2008 г., впервые опубликован в газете «День республики» 12.01.2008 г. Таким образом, требование Министерства по арендной плате за 2007 год и начисленной пени незаконны.

Договор аренды земель № 7819 заключен между Администрацией города Черкесска и Обществом. Министерство стороной по договору не является.

Министерство не направляло в адрес Общества оферту, а Общество не акцептировало ее. В соответствии с п. 1 ст. 614 Гражданского кодекса РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. По сути, до настоящего времени действуют условия договора, заключенного с Администрацией города Черкесска. Администрация не направляла дополнительные соглашения в адрес Общества по изменению ставок арендной платы, предусмотренные п. 2.2 договора. На заседании комиссии представители Министерства утверждали, что существуют документы, которые имеют большее юридическое значение, чем договор, например постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 №11487/09. Данным документом описана подобная рассматриваемому делу ситуация. Однако, в отличие от рассматриваемого случая Президиумом ВАС РФ установлено: во-первых, договор между сторонами был заключен (в отличие от Министерства, которое договор с Обществом не заключило), во-вторых, арендодателем ежегодно направлялись соглашения к договору аренды, предусматривающие изменение арендной платы, в-третьих, арендодатель в связи с принятием нормативных актов уведомил Общество о новом размере арендной платы и пени, подлежащей уплате по договору.

Анализ судебной практики (система КонсультантПлюс: Путеводитель по судебной практике (ГК РФ) показывает, что если арендодатель не известил арендатора об изменении ставки арендной платы по договору, в том числе когда необходимость такого извещения предусмотрена договором, то **арендные платежи вносятся в прежнем размере** (Постановление ФАС Московского округа от 27.07.2006 г., 31.07.2006 г. № КГ-А40-6860-06 по делу №А40-78356/05-59-643). Кроме того, в соответствии с информационным письмом Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 взыскание арендной платы за фактическое использование арендуемого имущества после истечения срока действия договора производится в размере, определенном этим договором (п.38).

Таким образом, Министерство имущественных и земельных отношений КЧР совершает действие, выраженное в предъявлении требования об оплате арендных платежей и пени к Обществу с ограниченной ответственностью «Икар-Мебель», которое препятствует осуществлению деятельности Общества и нарушает пункт 2 части 1 ст. 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Министерство имущественных и земельных отношений КЧР совершает бездействие, выраженное в навязывании требований об арендной плате и пени, а так же бездействии Р. Зименко Московский, Томикиошений по заключению договора аренды земельного участка с ООО «Икар-Мебель».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать Министерство имущественных и земельных отношений КЧР, нарушившим п. 2 ч. 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части бездействия по заключению договора аренды земли и действий по предъявлению незаконных требований по оплате арендных платежей и пени Обществу с ограниченной ответственностью «Икар-Мебель».
2. В связи с этим, Министерство имущественных и земельных отношений

Карачаево-Черкесской республики обязано:

- заключить договор аренды земельного участка с ООО «Икар-Мебель»;
- прекратить навязывание незаконных требований об оплате арендных платежей и пени к Обществу с ограниченной ответственностью «Икар-Мебель».

3. Материалы данного дела направить уполномоченному должностному лицу для принятия решения о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.9. КоАП РФ.

Председатель Комиссии < >

Члены Комиссии < >

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 3

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

24 февраля 2011 г.

г. Черкесск

Комиссия Карачаево-Черкесского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии А.С. Уракчиева - руководителя управления,

Членов Комиссии:

- < > – заместителя руководителя управления,

- < > – начальника отдела защиты конкуренции и контроля органов власти;

- < > – главного специалиста-эксперта отдела защиты конкуренции и контроля органов власти;

- < > - специалиста-эксперта отдела защиты конкуренции и контроля органов власти,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 24.02.2011 года по делу № 3 о нарушении Министерством имущественных и земельных отношений Карачаево-Черкесской республики (< >) п.2 ч.1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Министерству имущественных и земельных отношений Карачаево-Черкесской республики (< >) прекратить нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в навязывании требований об арендной плате и пени Р. Зименко Московский, Томикиошений и бездействии по заключению договора с ООО «Икар-Мебель».

В связи с этим, Министерство имущественных и земельных отношений Карачаево-Черкесской республики **обязано:**

- заключить договор аренды земельного участка с ООО «Икар-Мебель»;

- прекратить навязывание не законных требований об оплате арендных платежей и пени к Обществу с ограниченной ответственностью «Икар-Мебель».

Срок исполнения – не позднее 18.03.2011 года.

Об исполнении настоящего предписания проинформировать в срок не позднее 21 марта 2011 года.

Председатель Комиссии

< >

Члены комиссии:

< >

< >

< >

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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