

РЕШЕНИЕ  
по делу № 06-03/38-11

20 декабря 2011 года г. Ярославль  
(решение изготовлено в полном объеме 11.01.2012)

Комиссия Ярославского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Паутов И.Г., члены Комиссии – начальник отдела контроля органов власти Новиков Ю.К., специалист-эксперт отдела контроля органов власти Тетерина Н.П., с участием:

от Администрации ГО г. Рыбинск (далее также Администрация) – <...>  
рассмотрев дело № 06-03/38-11 о нарушении Администрацией ГО г. Рыбинск пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее Закон о защите конкуренции),  
у с т а н о в и л а:

Настоящее дело было возбуждено в отношении Администрации по признакам нарушения пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции в связи с применением ею процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, при которой с лицом, заинтересованным в получении земельного участка, до заключения договора аренды земельного участка заключается договор продажи права на заключение договора аренды земельного участка.

Указанные обстоятельства были выявлены при рассмотрении управлением заявления ИП Усманова Ш.Г., г. Рыбинск, о нарушении антимонопольного законодательства при предоставлении земельных участков (в возбуждении дела отказано). От Администрации были получены материалы, из которых следовало, что в г. Рыбинске установлена особая процедура предоставления земельных участков в аренду с предварительным согласованием места размещения объекта путем выкупа права аренды земельного участка.

Постановлением главы городского округа город Рыбинск от 14.05.2009 № 1469 «О предварительном согласовании места размещения объекта торгового назначения по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Моторостроителей, 9а» на основании заявления ООО «Строительное управление – 76» был утвержден акт выбора земельного участка от 16.02.2009 и согласовано место размещения объекта торгового назначения.

27.05.2009 между Администрацией и ООО «Строительное управление – 76» был заключен договор № 22 продажи права на заключение договора аренды земельного участка, в соответствии с которым Администрация на основании решения Комиссии по подготовке и проведению торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков продает право на заключение договора аренды земельного участка ориентировочной площадью 1200 кв.м, находящегося по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Моторостроителей, 9а. Сумма договора составляет 800 000 рублей. На день заключения договора границы земельного участка установлены не были, его кадастровый учет также не был произведен, то есть земельного участка как такового не существовало. Торгов по продаже права аренды данного земельного участка не проводилось.

09.06.2010 было принято Постановление главы городского округа город Рыбинск

№ 1676 «О предоставлении в аренду земельного участка по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Моторостроителей, 9б», в соответствии с которым ООО «Строительное управление – 76» предоставлялся в аренду на три года земельный участок площадью 1082 кв.м. по указанному адресу. Одним из оснований предоставления земельного участка в аренду в постановлении указан договор продажи права на заключение договора аренды земельного участка от 27.05.2009 № 22.

11.06.2010 между Администрацией и ООО «Строительное управление – 76» был на основании постановления главы городского округа город Рыбинск № 1676 от 09.06.2010 заключен договор № 2-6008 аренды земельного участка с кадастровым номером 76:20:0800206:33 площадью 1082 кв.м., расположенного по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Моторостроителей, 9б. Площадь земельного участка, в отношении которого был заключен договор аренды, на 118 кв. м. меньше площади участка, право аренды на который было продано по договору № 22 от 27.05.2009.

На запрос управления Администрация сообщила, что в 2008-2011 г.г. было заключено 11 договоров продажи права аренды земельного участка с так называемым выкупом права аренды, то есть без торгов.

В Административном регламенте городского округа город Рыбинск по предоставлению муниципальной услуги "Предоставление земельных участков", утвержденном Постановлением главы городского округа город Рыбинск от 08.10.2009 № 3789, за комиссией по землепользованию и застройке закреплено право принимать решения о проведении торгов или выкупа права аренды земельного участка или предоставлении земельного участка без торгов. Таким образом, выкуп права аренды в данном нормативном правовом акте представлен как альтернативный проведению торгов по продаже права аренды или предоставлению участка без торгов.

Представитель Администрации нарушения антимонопольного законодательства не признала и пояснила, что Административным регламентом не устанавливается процедура предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта путем выкупа права аренды земельного участка. Регламентом предусмотрено право Комиссии по землепользованию и застройке принимать соответствующее решение. Также представитель сослалась на Постановление главы Рыбинского муниципального округа от 06.08.2004 № 1866 «Об утверждении временного порядка подготовки исходно-разрешительной документации при предоставлении земельных участков для строительства на территории Рыбинского муниципального округа», которым было предусмотрено заключение договоров на выкуп права аренды земельного участка при их предоставлении без проведения торгов.

Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.

В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию двумя способами:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов – на торгах
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Процедура предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта (статьи 31,32 Земельного кодекса РФ) исключает возможность продажи права на заключение договора аренды

земельного участка. Основанием для принятия решения о предоставлении земельного при предварительном согласовании места размещения объекта является заявление заинтересованного лица (часть 2 статьи 32 Земельного кодекса РФ). На заинтересованных лиц возлагается лишь обязанность оплачивать установление границ земельного участка и его государственный кадастровый учет (часть 1 статьи 32 Земельного кодекса РФ).

Продажа права на заключение договоров аренды земельных участков возможна только на торгах в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ.

Таким образом, Администрацией городского округа город Рыбинск в нарушение норм действующего законодательства установлена и применяется особая процедура предоставления земельных участков в аренду с предварительным согласованием места размещения объекта путем выкупа заинтересованным лицом права аренды земельного участка, предусматривающая обязанность лица, претендующего на заключение договора аренды, совершения непредусмотренных законодательством действий по оплате права заключения договора аренды.

Договор продажи права аренды земельного участка, границы которого не установлены, и не прошедшего кадастровый учет, является заведомо ничтожным, поскольку продаются права на несуществующий объект.

Выкуп права аренды земельного участка при его предоставлении с предварительным согласованием места размещения объекта, а также заключение договора о продаже права на заключение договора аренды земельного участка в таких случаях не предусмотрены законодательством Российской Федерации. Условие о выкупе права аренды в данном случае представляет собой административный барьер, необоснованно препятствующий осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами по строительству различных объектов, незаконно ограничивающий возможность их доступа к земельным ресурсам, необходимым для осуществления строительства, а также влекущий для них необоснованные финансовые потери.

Частью 1 статьи 15 Закона 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, пунктом 2 части 1 данной статьи запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам.

В соответствии с Уставом городского округа город Рыбинск, принятым решением Муниципального Совета городского округа г. Рыбинск от 30.03.2006 № 31 Администрация города Рыбинска является постоянно действующим исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления, обладает статусом юридического лица. Администрацией руководит Глава города Рыбинска на принципах единоначалия.

Действиями, нарушающими запрет пункта 2 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Комиссия считает продажу Администрацией права на заключение договоров аренды несуществующих земельных участков при осуществлении процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Кроме того, Администрацией не были представлены копии договоров о

продаже права на заключение договоров аренды земельных участков за 2009 - 2011 г.г., запрошенные требованием управления от 17.11.2011 (исх.№ 7601/06-04) и определением от 02.12.2011 о назначении дела № 38-11/06-03 к рассмотрению. Их непредставление имеет признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 5 статьи 19.8. КоАП РФ.

Комиссия полагает необходимым направить в Прокуратуру Ярославской области материалы настоящего дела, свидетельствующие о превышении должностными лицами Администрации должностных полномочий.

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», Комиссия  
р е ш и л а:

1. Признать Администрацию городского округа город Рыбинск нарушившей пункт 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Администрации городского округа город Рыбинск предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

3. Направить материалы дела уполномоченному должностному лицу Ярославского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 5 статьи 19.8. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

4. Направить в Прокуратуру Ярославской области материалы настоящего дела, свидетельствующие о превышении должностными лицами Администрации городского округа город Рыбинск должностных полномочий.

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

Председатель Комиссии

И.Г. Паутов

Члены Комиссии:

Ю.К. Новиков

Н.П. Тетерина

ПРЕДПИСАНИЕ по делу № 06-03/38-11

11 января 2012 года

г. Ярославль

Комиссия Ярославского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Паутов И.Г.; члены Комиссии – начальник отдела контроля органов власти Новиков Ю.К., специалист-эксперт отдела контроля органов власти Тетерина Н.П.,

руководствуясь пунктом 3 части 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 11 января 2012 года по делу № 06-03/38-11 о нарушении Администрацией городского округа город Рыбинск пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации городского округа город Рыбинск со дня получения настоящего

предписания прекратить заключение договоров о продаже права на заключение договоров аренды земельных участков при предоставлении земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

2. Администрации городского округа город Рыбинск в срок до 15.02.2012 внести изменения в Административный регламент городского округа город Рыбинск по предоставлению муниципальной услуги "Предоставление земельных участков", а также, при необходимости, в другие акты Администрации в части исключения из них любых положений о выкупе права аренды земельных участков.

2. Об исполнении предписания сообщить в управление до 01.03.2012.

Председатель Комиссии  
Члены Комиссии:

И.Г. Паутов  
Ю.К. Новиков  
Н.П. Тетерина