

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 № ТГ08-02/2016-43, 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 20.12.2016 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 – <...>, <...>, 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 – <...>, <...>, 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 – <...>, <...>, Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, надлежащим образом уведомленных о месте и времени рассмотрения дела,

на заседании Комиссии 30.03.2017 года:

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

рассмотрения дела,

в отсутствии заинтересованных лиц по делу – <...>, ООО «Успех», 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 18:26:030058:2730 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 №А71-3068/2016.

Приказом Удмуртского УФАС России от 04.04.2016 г. № 65 было возбуждено дело № ТГ08-02/2016-43 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 №ТГ08-02/2016-43 было приостановлено до вступления в законную силу решения Арбитражного суда Удмуртской Республики по делу №А71-3068/2016, которое имеет значение для принятия решения.

При рассмотрении судебного дела №А71-3068/2016 Удмуртским УФАС России 14.06.2016 года были внесены изменения в предупреждение, на основании того, что при рассмотрении судебного дела было установлено, что на земельном участке возведен объект недвижимости с кадастровым номером 18:26:030058:3994, принадлежащий на праве собственности ООО «Успех», о чем свидетельствует выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 06.06.2016 года №99/2016/4316462. Абзац 1 страницы 4 предупреждения был изложен в следующей редакции: «Управление Федеральной антимонопольной службы по Удмуртской

Республике предупреждает Администрацию г. Ижевска в лице Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска о необходимости устранения причин и условий, способствующих возникновению нарушения антимонопольного законодательства». Срок исполнения предупреждения был продлен до 14.07.2016 года.

18.07.2016 года в адрес Удмуртского УФАС России поступило письмо Администрации г. Ижевска о разъяснении предупреждения и о продлении исполнения его срока.

29.07.2016 года Удмуртское УФАС России направило ответ на письмо Администрации г. Ижевска от 18.07.2016 года, в котором указало, что учитывая, что Администрация г. Ижевска обратилась с ходатайством о продлении срока исполнения предупреждения по истечении установленного срока на его исполнение, срок исполнения предупреждения не может быть продлен.

09.08.2016 года в адрес Удмуртского УФАС России поступило письмо Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска, согласно которому предупреждение Удмуртского УФАС России от 12.02.2016 года №АА01-17-08/1087 было рассмотрено, по результатам рассмотрения принято решение о недопустимости совершения аналогичных действий, способствующих нарушению антимонопольного законодательства (оформлено протоколом от 05.08.2016 года).

23.08.2016 года Арбитражный суд УР производство по делу №А71-3068/2016 прекратил, в связи с тем, что Администрация г. Ижевска отказалась от заявленных требований о незаконности предупреждения от 12.02.2016 № АА

01-17-08/1088.

23.09.2016 года вступило в силу решение Арбитражного суда Удмуртской Республики по делу №А71-3068/2016, в связи с чем, определением от 09.11.2016 года дело №ТГ08-02/2016-43 было возобновлено и назначено к рассмотрению на 20.12.2016 года.

Определением об отложении рассмотрения дела от 20.12.2016 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 года Комиссией Удмуртского УФАС России принято заключение об обстоятельствах дела №ТГ08-02/2016-43.

29.03.2017 года в адрес Удмуртского УФАС России поступили возражения Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска на заключение об обстоятельствах дела №ТГ08-02/2016-43 от 20.02.2017 года (вх. №2565 от 29.03.2017 года).

Согласно данным возражениям, Управление указывает на наличие на земельном участке с кадастровым номером 18:26:030058:2730 объекта недвижимости, в связи с чем, исключается возможность истребования в распоряжение Администрации г. Ижевска данного земельного участка.

Кроме того, указывают на исполнение предупреждения от 12.02.2016 года №АА01-17-08/1087, в связи с чем, просят прекратить производство по делу.

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

25.07.2013 года Управлением земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска проведен аукцион на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 18:26:030058:2730. Продавец земельного участка - Администрация г. Ижевска в лице Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска.

В соответствии с протоколом № 41 от 25.07.2013 года о результатах проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 18:26:030058:2730, 30.07.2013 года между Администрацией г. Ижевска в лице исполняющей обязанности начальника Управления земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска Аришиной О.В. и <...>ой Ф.Ф. заключен договор № 5595 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (далее – Договор аренды 30.07.2013 № 5595).

На основании пункта 1.1 Договора аренды 30.07.2013 № 5595 <...> принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 18:26:030058:2730 общей площадью 16090 кв.м с адресным ориентиром: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, в 30 м на северо-восток от здания № 11А по ул. Автозаводской.

Пункт 1.5 Договора аренды 30.07.2013 № 5595 устанавливает разрешенное использование вышеуказанного земельного участка – строительство торгового центра.

Договор аренды 30.07.2013 № 5595 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике 27.08.2013 года за регистрационным номером 18-18-01/067/2013-615.

07.07.2014 года между <...> и ООО «Успех» заключен договор об уступке права, согласно которому <...> передает вышеуказанному лицу право аренды земельного участка с кадастровым номером 18:26:030058:2730 площадью 16090 кв.м с адресным ориентиром: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, в 30 м на северо-восток от здания № 11А по ул. Автозаводской.

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

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 481000 рублей, а также предоставить необходимые для участия документы. Такие обязанности взяли на себя 4 претендента, которые в последующем были признаны участниками аукциона и боролись за право аренды земельного участка и конкурировали при определении стоимости аренды. Получила возможность заключения договора аренды участник, предложивший наибольший размер арендной платы за один год – <...>.

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 «Успех» предназначался под конкретные цели – осуществление строительства торгового центра.

Согласно проведенному анализу о состоянии конкуренции рынок аренды земельного участка с кадастровым номером 18:26:030058:2730, предназначенный под цели строительства торгового центра является конкурентным. Так, на конкурсную процедуру по передаче прав на данный земельный участок было заявлено 4 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 «Успех», которому в последующем были переданы права на земельный участок с кадастровым номером 18:26:030058:2730.

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 18:26:030058:2730 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 07.07.2014 года земельного участка с кадастровым номером 18:26:030058:2730 общей площадью 16090 кв.м с адресным ориентиром: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Устиновский район, в 30 м на северо-восток от здания № 11А по ул.

Автозаводской, предназначенный под цели – строительство торгового центра, 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 18:26:030058:2730.

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.

Учитывая, что предупреждение Удмуртского УФАС России от 12.02.2016 года №АА01-17-08/1087 было исполнено за пределами установленных сроков, основания для прекращения производства по делу №ТГ08-02/2016-43 отсутствуют.

Учитывая, что установлены обстоятельства о нахождении на земельном участке с кадастровым номером 18:26:030058:2730 объектов недвижимости, 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 07.07.2014 года земельного участка с кадастровым номером 18:26:030058:2730, предназначенный под цели – строительство торгового центра что приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке аренды земельного участка с кадастровым номером 18:26:030058:2730.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>, <...>

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