

В соответствии с частью 2 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» резолютивная часть решения объявлена на заседании Комиссии Марийского УФАС России 28.07.2009, решение в полном объеме изготовлено 10.08.2009 г.

Комиссия Марийского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: Салихов И.А. – руководитель управления, председателя Комиссии; членов Комиссии: Ивановой О.В. – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти, Козыревой И.Н. – специалиста-эксперта отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти, рассмотрев дело № 02-11/3-09, возбужденное в отношении Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации МО «Медведевский муниципальный район» по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

У с т а н

Заявитель: дело возбуждено и рассмотрено по собственной инициативе Марийского УФАС России в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39 Закона о защите конкуренции.

Ответчик по делу: Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации МО «Медведевский муниципальный район» (далее по тексту – КУМИ, Комитет, ответчик).

КУМИ является отраслевым органом в структуре администрации МО «Медведевский муниципальный район» и осуществляет свою деятельность на основании Положения, утвержденного собранием депутатов МО «Медведевский муниципальный район» от 27.02.2006 г. № 247-IV.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 16.02.2009 серия <...> № 001091754; ОГРН 1021201050012, ИНН 1207006258.

Комитет является органом местного самоуправления, обладает правами юридического лица, имеет самостоятельный баланс, смету, расчетные и иные счета, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде (п.2.1. Положения).

Комитет создан для осуществления от имени лица муниципального образования «Медведевский муниципальный район» функции по управлению и распоряжению муниципальной собственностью, в том числе земельными участками, в установленном законом порядке (п. 3.1. Положения).

Основными задачами КУМИ являются:

- обеспечение эффективного управления, распоряжения, а также рационального использования муниципального имущества;
- разработка и реализация муниципальных программ, связанных с регулированием имущественных отношений в сфере владения, пользования и рационального использования земель;
- защита в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Марий Эл имущественных и неимущественных интересов муниципального образования «Медведевский муниципальный район».

Комитет осуществляет от имени муниципального образования следующие функции:

- в установленном порядке управление и распоряжение муниципальным имуществом, в том числе земельными участками, находящимися в собственности или ведении муниципального образования «Медведевский муниципальный район»;
- приобретает земельные участки и иное имущество в собственность муниципального образования «Медведевский муниципальный район», осуществляет передачу земельных участков и иного имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Медведевский муниципальный район», в федеральную собственность и государственную собственность Республики Марий Эл;
- в установленном порядке изъятие земельных участков для нужд муниципального образования «Медведевский муниципальный район», в том числе путем выкупа;
- контроль за поступлением в бюджет муниципального образования «Медведевский муниципальный район» средств от продажи и аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Медведевский муниципальный район»;
- разрабатывает и представляет в собрание депутатов муниципального образования «Медведевский муниципальный район» предложения по определению размера арендной платы за

пользованием муниципальным имуществом;

-выступает арендодателем муниципального имущества, в том числе земельных участков, или ведении муниципального образования «Медведевский муниципальный район», передает муниципальное имущество в безвозмездное пользование;

- осуществляет другие полномочия в соответствии с действующим законодательством.

В целях контроля за соблюдением антимонопольного законодательства, обеспечения равного доступа хозяйствующих субъектов к процедуре выделения земельных участков для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по поручению ФАС России № АГ/5999 от 21.03.2008 Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл (далее – Марийское УФАС России) проводится ежеквартальный мониторинг предоставления органами государственной власти Республики Марий Эл и органами местного самоуправления земельных участков для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При проведении мониторинга предоставления земельных участков установлено, что Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Медведевского муниципального района (арендодатель) по результатам проведения торгов заключены договора аренды земельных участков в целях жилищного строительства:

- с ООО «Илион» (арендатор) №39/07 от 04.04.2007 г., во временное владение и пользование сроком на 5 лет;

- с ООО «Капитал Групп» (арендатор) № 271/07 от 28.11.2007 г., во временное владение и пользование сроком на 5 лет;

- с ЗАО «Проектомонтаж» (арендатор) № 272/07 от 28.11.2007 г., во временное владение и пользование сроком на 5 лет.

В указанных выше договорах имеется пункт 4.1. следующего содержания: *«арендатор имеет право: передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив с письменного согласия арендодателя в пределах срока договора аренды; передавать арендованный земельный участок в субаренду с письменного согласия арендодателя в пределах срока договора аренды».*

На заседании Комиссии представитель ответчика - Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации МО «Медведевский муниципальный район» пояснил, что в настоящее время дополнительных соглашений по переуступке прав по договорам аренды земельных участков не заключалось. В новых договорах аренды земельных участков, заключаемых по результатам торгов, пункт противоречащий требованиям антимонопольного законодательства отредактирован.

Заслушав объяснения сторон, исследовав представленные документы и доказательства, Комиссия Марийского УФАС России установила следующее.

На основании постановлений главы администрации Медведевского муниципального района «Об организации и проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 12.02.2007 г. № 151, от 08.10.2007 № 1097, протоколов о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства № 3 от 30.03.2007 г., № 3 от 23.11.2007 г. Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Медведевского муниципального района (арендодатель) заключены договора аренды земельных участков в целях жилищного строительства:

- с ООО «Илион» (арендатор) №39/07 от 04.04.2007 г., во временное владение и пользование сроком на 5 лет;

- с ООО «Капитал Групп» (арендатор) № 271/07 от 28.11.2007 г., во временное владение и пользование сроком на 5 лет;

- с ЗАО «Проектомонтаж» (арендатор) № 272/07 от 28.11.2007 г., во временное владение и пользование сроком на 5 лет.

В абзацах 2 и 3 пункта 4.1. договоров аренды земельных участков №39/07 от 04.04.2007 г., № 271/07 от 28.11.2007 г., № 272/07 от 28.11.2007 г. содержится следующее: *«арендатор имеет право: передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив с*

письменного согласия арендодателя в пределах срока договора аренды; передавать арендованный земельный участок в субаренду с письменного согласия арендодателя в пределах срока договора аренды».

Указанное выше положение пункта 4.1. договоров аренды земельных участков противоречит требованиям действующего федерального законодательства по следующим основаниям:

В соответствии с частью 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. **Договор заключается с лицом, выигравшим торги.**

В соответствии с пунктом 2 статьи 30.1 Земельного кодекса РФ продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса.

Особенности проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства определены ст. ст. 38.1, 38.2 ЗК.

Земельные участки предоставлены в аренду ООО «Илион», ООО «Капитал Групп», ЗАО «Проектомонтаж» для жилищного строительства по результатам проведения аукциона.

Согласно ч. 5 ст. 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок документы, указанные в пункте 12 статьи 38.1 настоящего Кодекса, а также документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретает на аукционе.

Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения (ч. 7 ст. 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации).

Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов, аукционистом (при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы) и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в 2 экземплярах, один из которых передается победителю, а второй остается у организатора торгов. **Протокол о результатах торгов является основанием для заключения с победителем торгов договора купли-продажи или аренды земельного участка.** Договор подлежит заключению в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола. (п.п. 25, 26 Правил организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г.).

Статья 383 Гражданского кодекса запрещает переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора.

Как указывалось выше, право на заключение договора аренды земельного участка по результатам аукциона, принадлежит только лицу, выигравшему аукцион, либо его единственному участнику. Указанное право неразрывно связано с личностью участника аукциона, поскольку принадлежит только ему в силу закона, а потому не может быть передано по договору уступки права.

Таким образом, законом не предусмотрена возможность заключения договора аренды земельного участка для жилищного строительства с лицом, не участвовавшим в аукционе.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Жилищное строительство непосредственно связано с землей, поэтому выделение органами местного самоуправления земельных участков для строительства прямо влияет на состояние конкурентной среды на рынке жилищного строительства. Для обеспечения конкуренции органы местного самоуправления должны принимать обоснованные решения о предоставлении земельных участков, обеспечивая равные условия допуска для хозяйствующих субъектов к этим ограниченным ресурсам. Безусловным требованием в отношении такого равного доступа и его гарантий является соблюдение органом местного самоуправления порядка предоставления земельных

участков, установленного Земельным кодексом Российской Федерации. Выявление спроса и определение цены должны происходить в процессе состязательности между конкурирующими хозяйствующими субъектами на аукционе.

Предоставив ООО «Илион», ООО «Капитал Групп», ЗАО «Проектомонтаж» право передать свои права и обязанности по договорам аренды земельных участков третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив с письменного согласия арендодателя в пределах срока договора аренды; передавать арендованный земельный участок в субаренду с письменного согласия арендодателя в пределах срока договора аренды, Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации МО «Медведевский муниципальный район» установил преимущество отдельному хозяйствующему субъекту (третьему лицу), лишив других хозяйствующих субъектов, осуществляющих строительную деятельность и конкурирующих на одном товарном рынке, возможности участвовать в аукционе по выделению земельного участка может привести к ограничению конкуренции на данном рынке.

Таким образом, действия Комитета по созданию преимущественных условий отдельным хозяйствующим субъектам путем установления в договорах аренды земельных участков возможности перехода прав и обязанностей третьему лицу являются нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, частью 1 статьи 49 и частью 1 статьи 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

р е ш и л а :

1. Признать в действиях Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации МО «Медведевский муниципальный район» нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части осуществления действий, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению устранению конкуренции.

2. Выдать Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации МО «Медведевский муниципальный район» предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, устранение фактов влекущих ограничение и устранение конкуренции.

Председатель Комиссии

И.А.Салихов

Члены Комиссии

О.В. Иванова
И.Н. Козырева