

РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

Резолютивная часть решения оглашена 16.09.2014 г.

В полном объеме решение изготовлено 26.09.2014 г.

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

Председатель Комиссии: Коренченко К.А.– заместитель руководителя-начальник отдела контроля органов власти,

Члены Комиссии: Частников В.А.– заместитель начальника отдела контроля органов власти,

Шолохова В.Е.– главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев материалы дела 493/04 по признакам нарушения Администрацией г. Таганрога (347900, г. Таганрог, Ростовская область, ул. Петровская, 73, к.403) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – ФЗ «О защите конкуренции») в отсутствии участвующих в деле лиц, надлежащим образом уведомленных о времени и месте рассмотрения настоящего дела

УСТАНОВИЛА:

Настоящее дело возбуждено на основании приказа Ростовского УФАС России от 14.03.2014 г. № 97 по итогам рассмотрения заявления депутата Городской Думы г. Таганрога И.А. Анищенко о нарушении органами местного самоуправления г. Таганрога антимонопольного законодательства при предоставлении 41 земельного участка в аренду по предварительному согласованию в период с 01.01.2011г. по 01.07.2013г.

Определением Ростовского УФАС России от 17.03.2014 г. рассмотрение настоящего дела было назначено на 19.05.2013 г.

Определением Ростовского УФАС России от 19.05.2014 г. срок рассмотрения настоящего дела был продлен до 01.08.2014г., рассмотрение настоящего дела было отложено на 21.07.2014 г.

Определением Ростовского УФАС России от 21.07.2014 г. срок рассмотрения настоящего дела был продлен до 01.10.2014г., рассмотрение настоящего дела было отложено на 16.09.2014 г.

В ответ на определение Ростовского УФАС России Администрация г. Таганрога представила все запрашиваемые документы и информацию, необходимую для рассмотрения настоящего дела.

Комиссия, изучив материалы дела, приходит к следующим выводам:

В период с 2006 г. по 2013г. Администрацией г. Таганрога был предоставлен в аренду по предварительному согласованию 41 земельный участок.

Согласно доводам, изложенным в заявлении, данные земельные участки были предоставлены с нарушением положений Земельного кодекса РФ, а именно в отсутствие заблаговременной публикации о таком предоставлении.

В соответствии с п. 3 ст. 31 Земельного кодекса органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Положение пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса призвано обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан (подпункты 4 и 11 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса). Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок. На этой стадии населением могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию. В случае если на земельный участок для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта претендуют нескольких лиц, право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса. (Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 16.10.2013 по делу N А32-17078/2012).

Таким образом, при отсутствии заблаговременной публикации потенциальные арендаторы не могут знать о выделении земельного участка и заявить свои притязания на спорный земельный участок (Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 30.05.2013 по делу N А22-1852/2012).

При этом изучением земельных участков, по адресам:

1. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чайковская, 1 (кадастровый № 61:58:0005306:3);
2. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Инициативная, 61 (кадастровый № 61:58:0004472:13)

Комиссией Ростовского УФАС России установлено, что публикации о предварительном согласовании были.

Изучением земельных участков по адресам:

3. Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское Шоссе, 16-1 (кадастровый № 61:58:0005264:84);
4. Ростовская область, г. Таганрог, Мариупольское Шоссе, 51-и (кадастровый № 61:58:0005305:38);
5. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Таврическая, 14 (кадастровый № 61:58:0005303:28);
6. Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 10-5

- (кадастровый № 61:58:0005284:64);
7. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Воскова, 108 (кадастровый № 61:58:0003425:664);
 8. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Маршала Жукова, 55-а (кадастровый № 61:58:0004118:111);
 9. Ростовская область, г. Таганрог, Мариупольское Шоссе, 47 (кадастровый № 61:58:0005305:39);
 10. Ростовская область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 98-1 (кадастровый № 61:58:0004451:45);
 11. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18 (кадастровый № 61:58:0003513:45);
 12. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Нестерова, 17 (кадастровый № 61:58:0005301:39);
 13. Ростовская область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 106-2 (кадастровый № 61:58:0004482:53);
 14. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 2-ж (кадастровый № 61:58:0001171:138);
 15. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Таврическая, 14-1 (кадастровый № 61:58:0005303:25);
 16. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Менделеева, 125-2 (кадастровый № 61:58:0005284:65);
 17. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева, 42-а (кадастровый № 61:58:0005281:440);
 18. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Энергетическая, 113-в (кадастровый № 61:58:0002273:123);
 19. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Маршала Жукова, 1-и (кадастровый № 61:58:0007040:31);

20) Ростовская область, г. Таганрог, ул. Маршала Жукова, 1-к (кадастровый № 61:58:0004469:48)

Комиссией Ростовского УФАС России установлено, что Постановления Администрации г. Таганрога о предварительном согласовании места размещения объекта по данным земельным участкам были вынесены в период с 2006г. по 10.05.2011г.

В соответствии с п.8 ст.31 Земельного кодекса решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

В этой связи, в случае неправомерного осуществления процедуры предоставления земельного участка с предварительным согласованием моментом совершения возможного нарушения антимонопольного законодательства будет являться вынесение органом местного самоуправления Постановления о предварительном согласовании.

При этом, как указывалось выше, период вынесения вышеуказанных Постановлений Администрации г. Таганрога с 2006г. по 10.05.2011г.

В силу ст. 41.1 ФЗ «О защите конкуренции» дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное

дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Учитывая изложенное, в действиях Администрации г. Таганрога, выразившихся в предоставлении вышеуказанных земельных участков не может быть установлено нарушение антимонопольного законодательства, т.к. процедура их предоставления осуществлена за истечением сроков давности рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Изучением земельных участков по адресам:

21. Ростовская область, г.Таганрог, ул.Дзержинского, 165-7 (кадастровый №61:58:0003490:2139);
22. Ростовская область, г.Таганрог, пер.Дуровский Спуск, 2-г (кадастровый №61:58:0001097:102);
23. Ростовская область, г.Таганрог, пер.7-й Новый, 108-2 (кадастровый №61:58:0004482:56);
24. Ростовская область, г.Таганрог, ул.Октябрьская, 84-б (кадастровый №61:58:0002234:240);
25. Ростовская область, г.Таганрог, ул.Розы Люксембург, 52-к (кадастровый №61:58:0001106:731);

- 26)Ростовская область, г.Таганрог, около Николаевского Шоссе, 16-16 (кадастровый №61:58:0005284:97)

Комиссией Ростовского УФАС России установлено, что данные земельные участки были предоставлены Администрацией г. Таганрога для строительства по договорам аренды с предварительным согласованием в период с 2009г. по 2012г. При этом после истечения срока действия данных договоров по письменному заявлению арендаторов Администрацией г. Таганрога было принято решение о заключении договоров аренды с данными арендаторами на прежних условиях без проведения процедур, предусмотренных ст. 31 Земельного кодекса.

Договор аренды земельного участка имеет сложный юридический состав, включающий акт органа местного самоуправления (постановление) и соглашение сторон (договор), заключенное на основании этого акта ([статьи 30, 31](#) Земельного кодекса).

При заключении в установленном порядке договора аренды публично-правовые отношения по предоставлению земли в аренду прекращаются (административный акт считается исполненным), а между сторонами возникают иные (обязательственные) правоотношения по владению и пользованию земельными участками, которые основаны на самостоятельной гражданско-правовой сделке.

[Пунктом 3 статьи 425](#) Гражданского кодекса установлено, что договор признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства, за исключением случаев, когда договором или законом предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по данному договору.

Если сторона, для которой в соответствии с Гражданским [кодексом](#) или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона, в силу [пункта 4 статьи 445](#) Гражданского кодекса, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Договор аренды заключается на срок, определенный договором ([пункт 1 статьи 610](#) Гражданского кодекса).

Согласно [пункту 1 статьи 621](#) Гражданского кодекса в том случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору.

[Пунктом 3 статьи 22](#) Земельного кодекса определено, что по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 3 статьи 35](#), [пунктом 1 статьи 36](#) и [статьей 46](#) данного Кодекса.

Указанными исключениями предусмотрено преимущественное право собственника здания, сооружения, строения, находящихся на земельном участке, на заключение договора аренды этого земельного участка.

При этом на земельных участках, указанных в п. 21-26, имеются объекты незавершенного строительства, на которые выданы разрешения в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

В силу [пункта 1 статьи 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с названным [Кодексом](#).

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Такое право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены Земельным [кодексом](#) Российской Федерации, федеральными законами.

Таким образом, требование заявителей о предоставлении земельного участка в аренду основано на исключительном праве, предусмотренном законом (Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 04.10.2011 по делу N А63-10958/2010).

В этой связи Администрацией г. Таганрога правомерно заключены договоры

аренды земельных участков, перечисленных в п.21-26, на новый срок.

Изучением земельных участков по адресам:

27. Ростовская область, г.Таганрог, ул. Инструментальная, 13-11 (с кадастровым №61:5860002245:75);
28. Ростовская область, г.Таганрог, ул. Инструментальная, 13-14 (с кадастровым №61:58:0002245:77);
29. Ростовская область, г.Таганрог, ул. Инструментальная, 13-16 (с кадастровым №61:58:0002245:79);
30. Ростовская область, г.Таганрог, ул. Инструментальная, 13-18 (с кадастровым №61:58:0002245:81);
31. Ростовская область, г.Таганрог, ул. Инструментальная, 13-4 (с кадастровым №61:58:0002245:68);
32. Ростовская область, г.Таганрог, ул. Инструментальная, 13-3 (с кадастровым №61:58:0002245:67);
33. Ростовская область, г.Таганрог, ул. Инструментальная, 13-8 (с кадастровым №61:58:002245:72);
34. Ростовская область, г.Таганрог, ул. Инструментальная, 13-9 (с кадастровым №61:58:0002245:73);
35. Ростовская область, г.Таганрог, ул. Инструментальная, 13-15 (с кадастровым №61:58:0002245:78);
36. Ростовская область, г.Таганрог, ул. Инструментальная, 13-12 (с кадастровым №61:58:0002245:76);
37. Ростовская область, г.Таганрог, ул. Инструментальная, 13-10 (с кадастровым №61:58:0002245:74);
38. Ростовская область, г.Таганрог, ул. Инструментальная, 13-7 (с кадастровым №61:58:002245:71);

Комиссией Ростовского УФАС России установлено, что в 2007 г. ИП Жучков С.В. и ИП Шурыгин С.В. обратились в Администрацию г. Таганрога о предоставлении в аренду вышеуказанных земельных участков «для обслуживания пляжа, объектов культурно-спортивного назначения».

Администрацией г. Таганрога была дана публикация о предполагаемом использовании данных земельных участков. В течение 1 месяца со дня публикации в Администрацию г. Таганрога вторых заявлений о предоставлении данных земельных участков не поступало. Постановлением Мэра г. Таганрога от 04.04.2007г. № 1019 утверждены Акты выбора и проекты границ данных земельных участков. Однако при подготовке проектной документации на строительство объектов недвижимости возникла необходимость проведения мероприятий по берегоукреплению Таганрогского залива в районе Приморского пляжа. В 2012г. застройщики ИП Жучков С.В. и ИП Шурыгин С.В. обращаются в Администрацию г. Таганрога с заявлением о продлении срока действия вышеуказанного решения. Постановлением Мэра г. Таганрога от 01.11.2012 № 3956 продлевается срок действия предварительного согласования. 19.12.2012г. Администрацией г. Таганрога вынесено Постановление о предоставлении ИП Жучкову С.В. и ИП Шурыгину С.В. данных земельных участков, после чего заключены договоры аренды.

Учитывая изложенное, Комиссия Ростовского УФАС России не усматривает в действиях Администрации г. Таганрога, выразившихся в предоставлении по

договору аренды земельных участков, указанных в п. 27-38, нарушение антимонопольного законодательства.

Изучением земельного участка по адресу:

39. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Заводская, 1-п (с кадастровым №61:58:0003372:52)

Комиссией Ростовского УФАС России установлено, что данный земельный участок сформирован по процедуре предоставления земельных участков, не связанных со строительством. В 2008 г. ОАО «Таганрогский металлургический завод» обратился в Администрацию г. Таганрога о предоставлении данного земельного участка для целей, не связанных со строительством. Администрацией г. Таганрога была дана публикация о предполагаемом использовании данного земельного участка. В течение 1 месяца со дня публикации вторых заявлений не поступало. В соответствии с Постановлением Администрации г. Таганрога от 15.06.2012г. № 2146 ОАО «Таганрогский металлургический завод» предоставлен в аренду данный земельный участок для размещения плоскостного сооружения в виде плиточного покрытия, заключен договор аренды сроком с 16.06.2012г. по 14.06.2014г.

Как указывалось, выше п. 3 статьи 22 Земельного кодекса РФ определено, что по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 данного Кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса в том случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору.

При этом следует отметить, что в период использования данного земельного участка по договору аренды ОАО «Таганрогский металлургический завод» надлежащим образом исполнил свои обязательства.

В соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Договор аренды на вышеуказанный земельный участок не расторгался.

При этом в материалы дела, не представлены доказательства, того что, на данный земельный участок претендовали иные заинтересованные лица.

В этой связи действия Администрации г. Таганрога, выразившиеся в предоставлении данного земельного участка в аренду ОАО «Таганрогский металлургический завод», не привели к ограничению конкуренции.

Изучением земельных участков по адресам:

40. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Нестерова, 23-1 (кадастровый №61:58:05301:148);
41. Ростовская область, г. Таганрог, ул. Нестерова, 23-а (кадастровый №61:58:05301:149)

Комиссией Ростовского УФАС России установлено следующее:

Земельный участок по адресу: ул. Нестерова, 23-1 сформирован по процедуре предварительного согласования места размещения объекта. В 2007 году гр. Савченко С.В. обратилась в Администрацию г. Таганрога о предоставлении в аренду земельного участка в районе л. Нестерова, 23 «для строительства торгово-офисного центра». Администрацией г. Таганрога была дана публикация о предполагаемом использовании земельного участка. В течение 1 месяца со дня публикации в Администрацию г. Таганрога вторых заявлений о предоставлении вышеуказанного земельного участка не поступало. Постановлением Мэра г. Таганрога от 21.12.2007г. № 4973 утвержден Акт выбора и проект границ данного земельного участка. На основании Постановления Мэра г. Таганрога от 18.02.2008г. № 621 данный земельный участок предоставлен в аренду Савченко С.В., заключен договор аренды на данный земельный участок от 01.10.2008 № 08-873 сроком с 18.02.2008-18.02.2013г.

В соответствии с п.5 ст. 22 Земельного кодекса на основании договора об уступке права аренды от 22.10.2008 № 08-873 ответственным по договору аренды данного земельного участка 01.10.2008 № 08-873 было назначено ООО «Инвестиционная строительная компания «Перспектива».

Комитетом по архитектуре и градостроительству г. Таганрога на данный земельный участок выдано разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с договором купли-продажи от 26.12.2011г. указанное здание было приобретено Каменцевым Ю.В.

При переходе права собственности на объект недвижимости, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением, и необходимой для их использования на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник ([статья 35](#) Земельного кодекса).

На основании изложенного, к Каменцева Ю.В. перешли все права и обязанности по договору аренды данного земельного участка от 01.10.2008г. № 08-873.

В соответствии с постановлением Администрации г. Таганрога от 09.06.2012г. № 2067 «О разделе земельного участка, расположенного по адресу: г. Таганрог, ул. Нестерова, 23-1» были образованы земельные участки: кадастровый №61:58:05301:148, площадью 718 кв.м и кадастровый №61:58:05301:149, площадью 3467 кв.м.

На основании Постановления Администрации г. Таганрога от 12.07.2012г. № 2588 «О присвоении земельному участку по адресу: Ростовская область, город Таганрог, ул. Нестерова, 23-а» земельному участку площадью 3467 кв.м присвоен

адрес: ул. Нестерова, 23-а. Земельному участку площадью 718 кв.м оставлен прежний адрес: ул. Нестерова, 23-1.

Исходя из положений п.4 ст. 1.8 Земельного кодекса в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного срочного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет преимущественное право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного срочного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов.

Учитывая изложенное, в соответствии с Постановлением Администрации г. Таганрога от 27.08.2012г. № 3144 Каменцеву Ю.В. предоставлен в аренду земельный участок по адресу: ул. Нестерова, 23-1 площадью 718 кв.м «для строительства торгово-офисного центр» на срок 5 лет. Заключено соглашение от 04.09.2012г. № 12-735 о расторжении договора аренды земельного участка от 01.10.2008 № 08-873. Заключен договор аренды на земельный участок по адресу: ул. Нестерова, 23-1 от 04.09.2012 № 12-330, срок действия 27.08.2012 по 26.08.2017г.

На основании Постановления Администрации г. Таганрога от 14.03.2013 №748 Каменцеву Ю.В. предоставлен земельный участок по адресу: ул. Нестерова, 23-а, площадью 3467 кв.м «для строительства торгово-офисного центра» на срок 5 лет. Заключен договор аренды земельного участка по адресу: ул. Нестерова, 23-а от 24.05.2013г. № 13-117. Срок аренды 14.03.2013г. по 13.03.2018г.

В соответствии с п. 5 ст. 22 Земельного кодекса на основании соглашения об уступке права аренды от 04.09.2013г. ответственным по договору аренды земельного участка от 24.05.2013г. № 13-117 было назначено ООО «Инвестиционная строительная компания «Перспектива».

В настоящее время земельный участок по адресу: ул. Нестерова, 23-1 (кадастровый №61:58:05301:148) принадлежит на праве аренды Каменцеву Ю.В., земельный участок по адресу: ул. Нестерова, 23-а (кадастровый №61:58:05301:149) принадлежит на праве аренды ООО «Инвестиционная строительная компания «Перспектива».

Таким образом, в действиях Администрации г. Таганрога, выразившихся в предоставлении в аренду земельного участка по адресу: 23-1 (кадастровый №61:58:05301:148) и земельного участка по адресу: ул. Нестерова, 23-а (кадастровый №61:58:05301:149), Комиссия Ростовского УФАС России не усматривает нарушение антимонопольного законодательства.

На основании вышеизложенного в действиях Администрации г. Таганрога, выразившихся в предоставлении 41 земельного участка в аренду по предварительному согласованию не содержится нарушение антимонопольного законодательства.

Руководствуясь ч.1 ст.15, ст.23, ч.1 ст.39, ч.1-4 ст.41, ч.1 ст.49 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела № 493/04 в связи с отсутствием нарушения

антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях Администрации г. Таганрога.

Председатель комиссии

К.А. Коренченко

Члены комиссии:

В.Л. Частников, В.Е. Шолохова

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

Примечание: за невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.