

РЕШЕНИЕ

по делу № 12-01-15-03/596

г. Волгоград

Резолютивная часть решения оглашена 15 ноября 2012 года

В полном объеме решение изготовлено 29 ноября 2012 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы РФ по Волгоградской области по рассмотрению дела о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии

рассмотрев дело № 12-01-15-03/596 по признакам нарушения Администрацией городского округа город Михайловка Волгоградской области (адрес: 403342, Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Обороны, 42а) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Волгоградское УФАС России поступило заявление ИП Сухова А. Е., вх. № 4263 от 15.06.2012, в котором содержится информация о фактах отказа ему со стороны Администрации города Михайловка Волгоградской области в выделении участка земли для реализации продуктов питания в городе Михайловка Волгоградской области.

Из содержания предоставленных материалов следует, что между ИП Суховым А. Е. и Администрацией города Михайловка Волгоградской области был подписан договор № 9508 от 24.06.2004 на аренду земельного участка, площадью 18,0 кв.м, расположенного по адресу: г. Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, в границах, указанных на плане земельного участка, под территорию торгового павильона № 96. Срок действия договора определялся с 24.06.2004 по 23.06.2005.

9 апреля 2010 года ИП Сухов А. Е. обратился в Администрацию города Михайловка Волгоградской области с заявлением о предоставлении ему в аренду земельного участка для реализации продуктов питания, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, сроком на 5 лет, площадь 18 кв. м.

Из содержания предоставленного отказа Администрации города Михайловка Волгоградской области, содержащегося в письме № 04-24/1466 от 16.04.2010, следует, что договор аренды № 9508 от 24.06.2004 продлён уведомлением от 08.05.2007 № 04-24/1327 на неопределённый срок.

8 ноября 2010 года ИП Сухов А. Е. обратился в Администрацию города Михайловка Волгоградской области с заявлением о предоставлении ему в аренду

земельного участка для реализации продуктов питания, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, сроком с 1 ноября 2010 года до 31 марта 2011 года, площадь 18 кв. м.

Из содержания предоставленного отказа Администрации города Михайловка Волгоградской области, содержащегося в письме № 04-24/5023 от 09.12.2010, следует, что Администрация города Михайловка Волгоградской области не может предоставить в аренду земельный участок, находящийся по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, под территорию торгового павильона, так как согласно Положению о порядке предоставления земельных участков на территории городского округа город Михайловка, находящихся в государственной собственности, право распоряжения которыми предоставлено органам местного самоуправления, а также находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, утвержденного Решением Михайловской городской Думы Волгоградской обл. от 07.02.2007 N 140 (далее – Положение о порядке предоставления земельных участков), земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков.

Как установлено вступившим в законную силу решением арбитражного суда Волгоградской области от 14.05.2010 по делу №А12-6491/2010 договор аренды 24.06.2004г. №9508 признан незаключенным в связи с тем, что спорный договор не прошел государственную регистрацию, соответственно, данный договор не порождает каких-либо прав и обязанностей у лиц, оформивших его.

Также судом установлено, что государственная собственность на указанный земельный участок не разграничена.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, указанными в статье 3.1 настоящего Федерального закона, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов.

Как следует из Положения о порядке предоставления земельных участков, земельные участки предоставляются в аренду:

1) на торгах (конкурсах, аукционах) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (далее именуются - торги). Предметом торгов может быть право аренды на заключение договора только сформированного в соответствии со [статьей 30](#) Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка с установленными границами.

2) без проведения торгов на основании заявления гражданина или юридического лица, если после заблаговременной публикации (не менее 14 календарных дней) сообщения о наличии предлагаемого для такой передачи земельного участка имеется только одно заявление на его предоставление, поданное в соответствии с

[пунктом 2.3](#) настоящего Положения.

Таким образом, отказы Администрации города Михайловка Волгоградской области на заявления ИП Сухова А. Е. о предоставлении ему земельного участка для реализации продуктов питания, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, площадь 18 кв. м., необоснованны, так как:

1. договор аренды № 9508 от 24.06.2004 является незаключенным;
2. земельный участок, испрашиваемый ИП Суховым А. Е., мог быть предоставлен также без проведения торгов на основании заявления гражданина или юридического лица, если после заблаговременной публикации (не менее 14 календарных дней) сообщения о наличии предлагаемого для такой передачи земельного участка имеется только одно заявление на его предоставление, поданное в соответствии с [пунктом 2.3](#) Положения о порядке предоставления земельных участков.

На основании указанных обстоятельств приказом Волгоградского УФАС России от 14.09.2012 № 549 возбуждено дело № 12-01-15-03/596.

В качестве ответчика к участию в рассмотрении дела привлечена Администрация городского округа город Михайловка Волгоградской области, в качестве заявителя ИП Сухов А. Е.

На заседаниях комиссии заявитель поддержал заявленные требования, пояснил, что он неоднократно обращался в Администрацию городского округа город Михайловка Волгоградской области для заключения договора аренды земельного участка для реализации продуктов питания, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, однако договор по различным причинам не заключался. В настоящее время торговый павильон (киоск) с данного земельного участка демонтирован, пользование земельным участком прекращено.

На заседаниях комиссии представители Администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области факт нарушения не признали, поддержали позицию Администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области, изложенную в объяснениях исх. № 04-24/4288 от 11.10.2012 и исх. № 04-24/4704 от 07.11.2012, пояснили также, что Администрация городского округа город Михайловка Волгоградской области не знала, что ИП Сухов А. Е. не зарегистрировал в установленном порядке договор аренды №9508 от 24.06.2004. Это стало известно после принятия решения арбитражного суда Волгоградской области от 14.05.2010 по делу №А12-6491/2010, в котором было установлено, что договор аренды №9508 от 24.06.2004 является незаключённым, в связи с отсутствием его регистрации, после чего направление нескольких писем в адрес ИП Сухова А. Е., в том числе письма № 04-24/1466 от 16.04.2010, письмом № 04-24/5187 от 17.12.2010 признаны ошибочными.

Не смогли пояснить причину указания в письме № 04-24/5023 от 09.12.2010 указанную в нём причину отказа, пояснили, что согласно Положению о порядке предоставления земельных участков, отказ в предоставлении земельного участка

допускается в следующих случаях:

- если испрашиваемый земельный участок частично или полностью занят зданиями, строениями или сооружениями, включая территорию, необходимую для их эксплуатации;
- если с заявлением обратилось лицо, ранее арендовавшее имущество, находящееся в муниципальной собственности, или имущество, право распоряжения которым предоставлено органам местного самоуправления городского округа город Михайловка, и недобросовестно исполнявшее свои договорные обязательства.

В данном случае рассматриваемый земельный участок относится к территории благоустройства стоящегося торгово-развлекательного комплекса, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, 49, и ИП Сухов А. Е. является лицом, ранее арендовавшим имущество, находящееся в муниципальной собственности, и имущество, право распоряжения которым предоставлено органам местного самоуправления городского округа город Михайловка, и недобросовестно исполнявшим свои договорные обязательства путём несвоевременной оплаты. В связи с чем, ИП Сухову А. Е. и было отказано.

Пояснили, что публикация сообщения о наличии предлагаемого для передачи земельного участка в аренду и торги на право аренды земельного участка, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, не проводились.

Исследовав имеющиеся в деле материалы, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам:

1. Между ИП Суховым А. Е. и Администрацией города Михайловка Волгоградской области был подписан договор № 9508 от 24.06.2004 на аренду земельного участка, площадью 18,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, в границах, указанных на плане земельного участка, под территорию торгового павильона № 96. Срок действия договора определялся с 24.06.2004 по 23.06.2005.

9 апреля 2010 года ИП Сухов А. Е. обратился в Администрацию города Михайловка Волгоградской области с заявлением о предоставлении ему в аренду земельного участка для реализации продуктов питания, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, сроком на 5 лет, площадь 18 кв. м.

Из содержания предоставленного отказа Администрации города Михайловка Волгоградской области, содержащегося в письме № 04-24/1466 от 16.04.2010, следует, что договор аренды № 9508 от 24.06.2004 продлён уведомлением от 08.05.2007 № 04-24/1327 на неопределённый срок.

Как установлено вступившим в законную силу решением арбитражного суда Волгоградской области от 14.05.2010 по делу №А12-6491/2010 договор аренды

24.06.2004г. №9508 признан незаключенным в связи с тем, что спорный договор не прошел государственную регистрацию, соответственно, данный договор не порождает каких-либо прав и обязанностей у лиц, оформивших его.

Комиссия соглашается с доводами Администрации города Михайловка Волгоградской области об отсутствии у Администрации города Михайловка Волгоградской области на момент направления письма № 04-24/1466 от 16.04.2010 сведений о неисполнении ИП Суховым А. Е. пункта 4.2 договора аренды № 9508 от 24.06.2004, в связи с чем, отказ Администрации города Михайловка Волгоградской области, содержащийся в письме № 04-24/1466 от 16.04.2010 не может оцениваться как необоснованное препятствование осуществлению деятельности ИП Сухову А. Е., поскольку на момент направления письма № 04-24/1466 от 16.04.2010 у Администрации города Михайловка Волгоградской области имелись основания считать, что договор аренды № 9508 от 24.06.2004 заключён на неопределённый срок.

2. 8 ноября 2010 года ИП Сухов А. Е. обратился в Администрацию города Михайловка Волгоградской области с заявлением о предоставлении ему в аренду земельного участка для реализации продуктов питания, находящийся по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, сроком с 1 ноября 2010 года до 31 марта 2011 года, площадь 18 кв. м.

Из содержания предоставленного отказа Администрации города Михайловка Волгоградской области, содержащегося в письме № 04-24/5023 от 09.12.2010, следует, что Администрация города Михайловка Волгоградской области не может предоставить в аренду земельный участок, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, под территорию торгового павильона, так как согласно Положению о порядке предоставления земельных участков, земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков.

Согласно предоставленной Администрацией города Михайловка Волгоградской области справке № 146 от 11.10.2012, государственная собственность на земельный участок, ранее предоставленный под территорию торгового павильона № 96, не разграничена.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, указанными в статье 3.1 настоящего Федерального закона, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов.

Как следует из Положения о порядке предоставления земельных участков, земельные участки предоставляются в аренду:

1) на торгах (конкурсах, аукционах) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков. Предметом торгов может быть право аренды на заключение договора только сформированного в соответствии со [статьей 30](#) Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка с установленными границами.

2) без проведения торгов на основании заявления гражданина или юридического лица, если после заблаговременной публикации (не менее 14 календарных дней) сообщения о наличии предлагаемого для такой передачи земельного участка имеется только одно заявление на его предоставление, поданное в соответствии с [пунктом 2.3](#) настоящего Положения.

Следовательно, после поступления заявления ИП Сухова А. Е. о предоставлении ему земельного участка для реализации продуктов питания, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, площадь 18 кв. м., Администрация города Михайловка Волгоградской области должна была обеспечить публикацию сведений о данном земельном участке, а не принять решение об отказе.

В ходе рассмотрения дела сведения о публикации сообщения о наличии предлагаемого для передачи земельного участка в аренду и о проведении торгов на право аренды земельного участка, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, не представлены. По пояснениям сторон, публикация сообщения о наличии предлагаемого для передачи земельного участка в аренду и торги на право аренды земельного участка, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, не проводились.

Отказ Администрации города Михайловка Волгоградской области не соответствуют также и статье 34 Земельного Кодекса.

Согласно части 1 статьи 34 Земельного Кодекса органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны:

принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом;

уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган;

обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые

предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Согласно части 2 статьи 34 Земельного Кодекса граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в аренду из земель, находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в орган местного самоуправления.

В заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю. Орган местного самоуправления на основании указанного заявления в месячный срок со дня его поступления утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Следовательно, согласно статье 34 Земельного Кодекса, после поступления заявления ИП Сухова А. Е. о предоставлении ему земельного участка для реализации продуктов питания, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, площадь 18 кв. м., Администрация города Михайловка Волгоградской области должна была выдать заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, а не принять решение об отказе.

Согласно пункту 3 Раздела 2 Положения о порядке предоставления земельных участков отказ в предоставлении земельного участка должен быть мотивирован. Из содержания предоставленного отказа Администрации города Михайловка Волгоградской области, содержащегося в письме № 04-24/5023 от 09.12.2010, следует, что Администрация города Михайловка Волгоградской области отказала ИП Сухову А. Е. в предоставлении в аренду земельного участка, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, под территорию торгового павильона, на основании того, что согласно Положению о порядке предоставления земельных участков, земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков.

Однако, земельный участок, испрашиваемый ИП Суховым А. Е., согласно пункту 1.3.2 Раздела 1 Положения о порядке предоставления земельных участков, мог быть предоставлен ему в аренду без проведения торгов на основании его заявления, если после заблаговременной публикации (не менее 14 календарных дней) сообщения о наличии предлагаемого для такой передачи земельного участка имеется только одно его заявление на предоставление земельного участка, поданное в соответствии с [пунктом 2.3](#) Положения о порядке предоставления земельных участков.

Доводы Администрации города Михайловка Волгоградской области, заявленные в ходе рассмотрения дела № 12-01-15-03/596, об обоснованности отказа, на основании положений, содержащихся в пункте 3 Раздела 2 Положения о порядке предоставления земельных участков, а именно того, что отказ в предоставлении земельного участка допускается в следующих случаях:

- если испрашиваемый земельный участок частично или полностью занят зданиями, строениями или сооружениями, включая территорию, необходимую для их эксплуатации;

- если с заявлением обратилось лицо, ранее арендовавшее имущество, находящееся в муниципальной собственности, или имущество, право распоряжения которым предоставлено органам местного самоуправления городского округа город Михайловка, и недобросовестно исполнявшее свои договорные обязательства,

Комиссией по рассмотрению дела № 12-01-15-03/596 признаны необоснованными, исходя из следующего:

1) отсутствуют основания считать, что земельный участок для реализации продуктов питания, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, площадью 18 кв. м, не мог быть предоставлен по причине того, что испрашиваемый земельный участок частично или полностью занят зданиями, строениями или сооружениями, включая территорию, необходимую для их эксплуатации, а именно, территория земельного участка, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, занята торгово-развлекательным комплексом, находящимся по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, 49, включая территорию, необходимую для его эксплуатации, поскольку:

а) переданный по договору аренды № 15430 от 12 ноября 2010 года земельный участок (ранее по договору аренды № 9380/1 от 17 мая 2004 года и договору аренды № 14018 от 18.11.2008 года), находящийся по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, 49, под строительство торгово-развлекательного комплекса, не включает территорию земельного участка, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96;

б) на момент направления отказа - 09.12.2010 - и до настоящего времени, торгово-развлекательный комплекс по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, 49, не введен в эксплуатацию;

в) в проекте (генеральном плане и плане озеленения) торгово-развлекательного комплекса, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, 49, на территории благоустройства данного торгово-развлекательного комплекса в районе планируемого размещения клумб и тротуарной дорожки, предусмотрено расположение объекта, соответствующего расположению на момент составления проекта в 2006 году киоска, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, то есть в месте расположения киоска, находящегося по адресу: город Михайловка, ул. 2-ая Краснознаменная, павильон № 96, в проекте торгово-развлекательного комплекса не запланировано размещение клумб и тротуарной дорожки, а предусмотрено размещение иного объекта;

2) отсутствуют основания считать, что с заявлением обратилось лицо, ранее арендовавшее имущество, находящееся в муниципальной собственности, или имущество, право распоряжения которым предоставлено органам местного самоуправления городского округа город Михайловка, и недобросовестно исполнявшее свои договорные обязательства, поскольку представленные Администрацией города Михайловка Волгоградской области сведения о ненадлежащем исполнении ИП Суховым А. Е. обязательств по договору аренды земельного участка от 24.06.2004г. №9508 не могут быть приняты во внимание, так как договор аренды земельного участка от 24.06.2004г. №9508 является незаключенным, он не порождает каких-либо прав и обязанностей у лиц, оформивших его, соответственно, отсутствуют основания считать, что ИП Сухов А. Е. недобросовестно исполнял свои договорные обязательства. Иных сведений о ненадлежащем исполнении ИП Суховым А. Е. договорных обязательств, не предоставлено.

Доводы Администрации города Михайловка Волгоградской области об обоснованности отказа, со ссылкой на Постановление администрации городского округа г. Михайловка Волгоградской обл. от 01.07.2011 N 1067 «Об утверждении Порядка размещения и функционирования нестационарных торговых объектов на территории городского округа город Михайловка» Комиссией признаны необоснованными, исходя из того, что на момент направления отказа - 09.12.2010 - данный нормативный акт не был принят.

В связи с тем, что 8 ноября 2010 года ИП Сухов А. Е. обратился в Администрацию города Михайловка Волгоградской области с заявлением о предоставлении ему в аренду земельного участка сроком с 1 ноября 2010 года до 31 марта 2011 года и на момент рассмотрения дела в антимонопольном органе период окончания испрашиваемого права аренды истёк, отсутствуют основания, для выдачи предписания.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41 части 1 статьи 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела № 12-01-15-03/596 по признакам нарушения Администрацией городского округа город Михайловка Волгоградской области части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившимся в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности ИП Сухова А. Е. путем необоснованного отказа, содержащегося в письме №04-24/1466 от 16.04.2010, в связи с отсутствием фактов, свидетельствующих о наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства.

2. Признать факт нарушения Администрацией городского округа город Михайловка Волгоградской области пункта 2 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном препятствовании осуществлению деятельности ИП Сухова А. Е. путем необоснованного отказа, содержащегося в письме № 04-24/5023 от 09.12.2010.

3. Предписание по делу № 12-01-15-03/596 не выдавать в связи с сезонностью использования (до 31 марта 2011 года) испрашиваемого ИП Суховым А. Е. земельного участка.

4. Материалы дела передать на рассмотрение должностному лицу Волгоградского УФАС России на предмет возбуждения дела по статье 14.9 КоАП РФ.