Исх. № 3161/5 от 04.07.2013

Администрация

Старооскольского городского

округа Белгородской области

Ул. Ленина, д.46/17,

г. Старый Оскол,
Белгородская область, 309514

ООО «Городская похоронная служба»

ул. Октябрьская, д. 5 «а», г. Старый Оскол, Белгородская область, 309514

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена 20.06.2013

В полном объеме решение изготовлено 04.07.2013

г. Белгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области (далее - Белгородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель

Комиссии: <…> – заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля органов власти; члены Комиссии: <…> — главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, <...> — ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, в присутствии представителя администрации Старооскольского городского округа Белгородской области (далее - администрация Старооскольского городского округа) <…> (доверенность от 31.05.2013 № 1-1-20/774), в отсутствие представителей заинтересованного лица — ООО «Городская похоронная служба» (уведомлены надлежащим образом), рассмотрев дело **№ 159-13-АЗ** по признакам нарушения администрацией Старооскольского городского округа ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), установила:

В Белгородское УФАС России 20.12.2012 поступило письмо Старооскольской городской прокуратуры о направлении жалобы ЗАО «Военно-мемориальная компания» в лице работников <…> и ИП <…> (вх. № 3736 от 20.12.2012) на действия МУ «Управление жизнеобеспечением и развитием Старооскольского городского округа» и ООО «Городская похоронная служба» на рынке похоронного дела и оказания ритуальных услуг на территории Старооскольского городского округа Белгородской области.

По результатам рассмотрения вышеуказанной жалобы 20.03.2013 возбуждено дело № 097-13-АЗ по признакам нарушения ч. 3 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Как следует из материалов дела № 097-13-АЗ, 24 мая 2010 года администрацией Старооскольского городского округа издано постановление № 1949 «О предоставлении ООО «Доктор» в аренду сроком на 11 месяцев земельного участка по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, проспект Комсомольский, № 81а, для строительства магазина по реализации ритуальных предметов и услуг», которым ООО «Доктор» предоставлен в аренду сроком на 11 месяцев земельный участок с кадастровым номером 31:06:0321012:19, площадью 124, 0 кв.м., по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, проспект Комсомольский, № 81а для строительства магазина по реализации ритуальных предметов и услуг. Договор краткосрочной аренды земельного участка (регистрационный номер <...> -5/10) заключен 24.05.2010, срок действия договора согласно ч.II договора – с 24.05.2010 по 24.04.2011.

Как следует из письма ООО «Городская похоронная служба» (исх. № 25 от 20.05.2012), направленного в администрацию Старооскольского городского округа, решением учредителя ООО «Доктор» от 10.08.2011 № 01 ООО «Доктор» переименовано в ООО «Городская похоронная служба».

13 июня 2012 года администрацией Старооскольского городского округа было издано постановление № 2029 «О продлении права аренды общества с ограниченной ответственностью «Городская похоронная служба» сроком на 3 года на земельный участок, предоставленный для строительства магазина по реализации ритуальных предметов и услуг по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, проспект Комсомольский, № 81а».

Пунктом 1 постановления от 13.06.2012 № 2029 указано на продление права аренды ООО «Городская похоронная служба» сроком на 3 года на земельный участок с кадастровым номером 31:06:0321012:19, площадью 124, 0 кв.м., по адресу:

Белгородская область, г. Старый Оскол, проспект Комсомольский, № 81а предоставленный для строительства магазина по реализации ритуальных предметов и услуг.

Подпунктом 2.1 постановления от 13.06.2012 № 2029 указано на заключение с ООО «Городская похоронная служба» соглашения о расторжении договора аренды земельного участка от 24.05.2010 № 71-5/10.

Подпунктом 2.2 указано на заключение с ООО «Городская похоронная служба» договора вышеуказанного земельного участка, **распространив его действие** на правоотношения, возникшие с 25.04.2011.

В соответствии с ч. 3 ст. 31 Земельного кодекса РФ органы местного самоуправления городских и сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства.

В федеральном законодательстве отсутствует норма, дающая право администрации Старооскольского городского округа принять постановление о предоставлении земельного участка без предварительного информирования населения о таком предоставлении. Несоблюдение требований об обязательном опубликовании сообщения о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков влечет нарушение прав других лиц на получение как указанной информации, так и самих земельных участков в аренду. Кроме того, в федеральном законодательстве отсутствует норма, дающая право администрации Старооскольского городского округа заключать новый договор аренды, распространяя его действия на правоотношения, возникшие за срок более 1 года до заключения договора.

Из содержания постановления от 13.06.2012 № 2029 не усматривается, что при продлении договора аренды земельного участка с ООО «Городская похоронная служба» были соблюдены требования ч.3 ст. 31 Земельного Кодекса РФ, а так же при заключении договора аренды с 24.04.2011 (согласно подпункту 2.2 постановления от 13.06.2012 № 2029).

Принимая решение о продлении договора аренды земельного участка без проведения обязательных публичных процедур и заключении договора аренды с 24.04.2011 (согласно подпункту 2.2 постановления от 13.06.2012 № 2029), администрация Старооскольского городского округа совершила действия, фактически исключавшие возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды данного земельного участка, что противоречит требованиям ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На заседании Комиссии представитель администрации Старооскольского городского округа пояснил, что участок, указанный в постановлении от 13.06.2012 № 2029 был предоставлен в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ в связи с тем, что арендатор имеет преимущественное

право на заключение договора аренды на новый срок.

24 мая 2010 года между Департаментом имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа и ООО «Городская похоронная служба» был заключен договор краткосрочной аренды земельного участка № 71-5/10 сроком действия до 25.04.2011, 13 июня 2012 года между указанными субъектами был заключен новый договор аренды в отношении того же участка сроком действия с 25.04.2012 по 25.04.2014, согласно п. 7.1. данного договора он распространяет свое действие на арендные отношения, возникшие между сторонами с 25.04.2011.

Вышеуказанному хозяйствующему субъекту участок был предоставлен с предварительным согласованием места размещения объекта, с соблюдением требований Земельного кодекса РФ, в том числе ч. 3 ст. 31 указанного нормативного акта. По истечении срока действия договора аренды от 25.05.2010 № 71-5/10 арендатор продолжал пользоваться участком, а арендодатель не заявил возражений против его использования, таким образом, в соответствии со ст. 610, ч. 3 ст. 621 ГК РФ данный договор считался возобновленным на неопределенный срок.

В соответствии с ч. 3. ст. 31 Земельного кодекса РФ органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. То есть, перед заключением конкретного договора о предоставлении земельного участка в аренду. А так как с 25.04.2011 г. договор был возобновлен на неопределенный срок, то есть действовал тот же договор о предстоящем заключении которого население уже было проинформировано ранее.

В последующем перед заключением нового договора от 13.06.2012 № 42-1/12 Департаментом имущественных и земельных отношений Старооскольского городского округа была дана новая публикация о предстоящем предоставлении земельного участка.

Частью 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора. Возможность применения указанной нормы к правоотношениям, возникающим в отношении муниципального имущества, подтверждается судебной практикой. Так, согласно п. 4.2. Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 по смыслу ч. 10 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции, если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, при отсутствии иных возражений с его стороны арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом. В этом случае договор аренды в силу п. 2 ст. 621 ГК РФ считается возобновленным на прежних условиях вплоть до заключения договора аренды на новый срок. Однако при этом условие договора аренды, заключенного на новый срок в соответствии с ч. 9 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции без проведения торгов, об арендной плате (п. 1 ч. 9 данной статьи) подлежит применению к отношениям сторон, существовавшим с момента истечения срока первоначального договора аренды и до момента

заключения договора аренды на новый срок.

Процедура заключения нового договора аренды земельного участка, предоставленного с предварительным согласованием места размещения объекта, предусмотренная ст. 22, 31, 32 Земельного кодекса РФ была полностью соблюдена, в связи с чем, постановление от 13.06.2012 № 2029 «О продлении права аренды ООО «Городская похоронная служба» сроком на 3 года на земельный участок, предоставленный для строительства магазина по реализации ритуальных предметов и услуг по адресу: Белгородская обл., г Старый Оскол, пр-кт Комсомольский 81а» по мнению представителя ответчика не содержит признаков нарушения законодательства о защите конкуренции.

Представитель заинтересованного лица сообщил, что указанный в постановлении от 13.06.2012 № 2029 земельный участок, изначально был предоставлен ООО «Городская похоронная служба» в аренду для строительства магазина по реализации ритуальных предметов. Было выдано разрешение на строительство. ООО «Городская похоронная служба» своими силами и согласно выданному проекту построило объект капитального строительства, подключило его к сетям коммунальной инфраструктуры и обратилась в администрацию Старооскольского городского округа с заявлением о готовности объекта и необходимости ввода его в эксплуатацию. Фактически объект был возведен в сентябре 2011 года, первый платеж за поставленную тепловую энергию был произведен в октябре 2011 года. В настоящее время объект проходит процедуру ввода в эксплуатацию.

По мнению представителя заинтересованного лица, наличие на земельном участке объекта недвижимого имущества, проходящего процедуру ввода в эксплуатацию и регистрацию права собственности, исключают возможность проведения обязательных публичных процедур в отношении этого земельного участка. В данном случае не могут применяться положения ч. 3 ст. 31 ЗК РФ об информировании населения о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства, поскольку на момент издания оспариваемого постановления земельный участок уже был предоставлен для строительства, а объект недвижимого имущества уже существовал на земельном участке.

По мнению представителя заинтересованного лица, проведение публичных процедур в отношении земельного участка существенно нарушило бы реализацию исключительного права ООО «Городская похоронная служба» на земельный участок, предусмотренного ч. 1 ст. 36 ЗК РФ. До государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества ООО «Городская похоронная служба» является законным владельцем этого объекта и находящегося под ним земельного участка. В силу ст. 305 ГК РФ владелец имущества обладает теми же правами по защите своего имущества, что и его собственник.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей ответчика и заинтересованного лица, пришла к следующим выводам.

24 мая 2010 года администрацией Старооскольского городского округа издано постановление № 1949 «О предоставлении ООО «Доктор» в аренду сроком на 11 месяцев земельного участка по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, проспект Комсомольский, № 81а, для строительства магазина по реализации

ритуальных предметов и услуг», которым ООО «Доктор» предоставлен в аренду сроком на 11 месяцев земельный участок с кадастровым номером 31:06:0321012:19, площадью 124, 0 кв.м., по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, проспект Комсомольский, № 81а для строительства магазина по реализации ритуальных предметов и услуг. Договор краткосрочной аренды земельного участка (регистрационный номер <...> -5/10) заключен 24.05.2010, срок действия договора согласно ч.II договора – с 24.05.2010 по 24.04.2011.

Как следует из письма ООО «Городская похоронная служба» (исх. № 25 от 20.05.2012), направленного в администрацию Старооскольского городского округа, решением учредителя ООО «Доктор» от 10.08.2011 № 01 ООО «Доктор» переименовано в ООО «Городская похоронная служба».

13 июня 2012 года администрацией Старооскольского городского округа было издано постановление № 2029 «О продлении права аренды общества с ограниченной ответственностью «Городская похоронная служба» сроком на 3 года на земельный участок, предоставленный для строительства магазина по реализации ритуальных предметов и услуг по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, проспект Комсомольский, № 81а».

Пунктом 1 постановления от 13.06.2012 № 2029 указано на продление права аренды ООО «Городская похоронная служба» сроком на 3 года на земельный участок с кадастровым номером 31:06:0321012:19, площадью 124, 0 кв.м., по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, проспект Комсомольский, № 81а, предоставленный для строительства магазина по реализации ритуальных предметов и услуг.

Подпунктом 2.1 постановления от 13.06.2012 № 2029 указано на заключение с ООО «Городская похоронная служба» соглашения о расторжении договора аренды земельного участка от 24.05.2010 № 71-5/10.

Подпунктом 2.2 указано на заключение с ООО «Городская похоронная служба» договора вышеуказанного земельного участка, **распространив его действие** на правоотношения, возникшие с 25.04.2011.

Таким образом, в период с 25.04.2011 до 13.06.2012 года земельный участок фактически находился на праве аренды у ООО «Городская похоронная служба».

В соответствии с ч. 3 ст. 31 Земельного кодекса РФ, органы местного самоуправления городских и сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства.

Согласно п. 3 ст. 22 Земельного кодекса РФ, по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 35, п. 1 ст. 36 и ст. 46 Земельного Кодекса РФ.

Согласно п. 1 ст. 621 Гражданского Кодекса РФ, 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.

В соответствие с п. 31 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» договор аренды, заключенный на новый срок, является новым договором. При заключении договора аренды на новый срок стороны не связаны условиями ранее действующего договора.

Исходя из смысла перечисленных выше норм Земельного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 речь о преимущественном праве прежнего арендатора может идти лишь при наличии **нескольких претендентов на аренду** земельного участка и заключении нового договора аренды с одним из них. Прежний арендатор имеет преимущественное, приоритетное перед другими лицами, но не исключительное право на аренду земельного участка. Вместе с тем, наличие преимущественного права на заключение договора аренды земельного участка не исключает необходимость соблюдения порядка предоставления этого участка, установленного законодательством.

Кроме того, в федеральном законодательстве отсутствует норма, дающая право администрации Старооскольского городского округа принять постановление о предоставлении земельного участка без предварительного информирования населения о таком предоставлении. Несоблюдение требований об обязательном опубликовании сообщения о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков влечет нарушение прав других лиц на получение как указанной информации, так и самих земельных участков в аренду.

Также в федеральном законодательстве отсутствует норма, дающая право администрации Старооскольского городского округа заключать новый договор аренды, распространяя его действие на правоотношения, возникшие до заключения договора.

Ссылку представителя ответчика на п. 4.2 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 Комиссия считает несостоятельной, т.к. согласно ч. 2 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции указанный в ч. 1 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в том числе в соответствии с Земельным кодексом РФ.

Из вышеизложенного следует, что по истечении срока договора земельного участка регистрационный номер <...> -5/10, заключенного 24.05.2010 на основании постановления администрации Старооскольского городского округа от 24.05.2010 № 1949 «О предоставлении ООО «Доктор» в аренду сроком на 11 месяцев земельного участка по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, проспект Комсомольский, № 81а, для строительства магазина по реализации ритуальных предметов и услуг», администрация, даже при отсутствии с ее стороны возражений против использования ООО «Городская похоронная служба» указанного земельного участка, обязана была соблюсти требования ч.3 ст. 31 Земельного кодекса РФ.

Несоблюдение требований об обязательном опубликовании сообщения о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков влечет нарушение прав

других лиц на получение как указанной информации, так и самих земельных участков в аренду.

Не выполнив требования ч.3 ст. 31 Земельного кодекса РФ о заблаговременной публикации информации о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка для строительства и фактически допустив с 25.04.2011 до 13.06.2012 аренду земельного участка хозяйствующим субъектом, не имеющим законного права на аренду вышеуказанного земельного участка, администрация Старооскольского городского округа осуществила бездействие не выполнив требование ч. 3 ст. 31 Земельного кодекса о заблаговременной публикации информации о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка для строительства, фактически исключавшее возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды указанного земельного участка, что противоречит требованиям ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 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.

Также Комиссия считает несостоятельным довод представителя заинтересованного лица о том, что проведение публичных процедур в отношении земельного участка существенно нарушило бы реализацию исключительного права ООО «Городская похоронная служба» на земельный участок, предусмотренного ч. 1 ст. 36 ЗК РФ и до государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества ООО «Городская похоронная служба» является законным владельцем этого объекта и находящегося под ним земельного участка, поскольку в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - **собственники** зданий, строений, сооружений. Однако документов, подтверждающих наличие у ООО «Городская похоронная служба» права собственности на здание, расположенное на земельном участке, указанном в постановлении от 13.06.2012 № 2029, ни ответчиком, ни заинтересованным лицом представлено не было, таким образом, ООО «Городская похоронная служба» не обладало на момент издания постановления от 13.06.2012 № 2029 и на период с 25.04.2011 до 13.06.2012 исключительным правом на приобретение права аренды на вышеуказанный земельный участок.

Вместе с тем, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях администрации Старооскольского городского округа по изданию постановления от 13.06.2012 № 2029 нарушений антимонопольного законодательства, поскольку администрацией Старооскольского городского округа при издании указанного постановления были соблюдены требования ч. 3 ст. 31 Земельного кодекса РФ о заблаговременной публикации информации о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка для строительства, что подтверждается имеющейся в материалах дела копией газеты «Оскольский край» № 101-102 (1381-1382) от 19.05.2012.

На основании изложенного, Комиссия по рассмотрению дела пришла к выводу о нарушении администрацией Старооскольского городского округа ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1-4 ст. 41, ст.ст. 49, 50 Закона о защите конкуренции, Комиссия Белгородского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией Старооскольского городского округа Белгородской области ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в осуществлении бездействия - невыполнения требования ч.3 ст. 31 Земельного кодекса РФ (о заблаговременной публикации информации о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка для строительства), что привело к недопущению конкуренции.
2. Выдать администрации Старооскольского городского округа Белгородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Председатель Комиссии <…>

Члены Комиссии <…>

<…>

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

Администрация

Старооскольского городского

округа Белгородской области

Исх. № 3164/5 от 04.07.2013

Ул. Ленина, д.46/17,

г. Старый Оскол,
Белгородская область,
309514

ПРЕДПИСАНИЕ № 118

04 июля 2013 года г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии: <…> – заместитель руководителя управления - начальник отдела контроля органов власти; члены Комиссии: <…> — главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, <…> — ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 04.07.2013 по делу **№ 159-13-АЗ** о нарушении администрацией Старооскольского городского округа Белгородской области ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции,

предписывает:

1. Администрации Старооскольского городского округа Белгородской области в срок до 04 октября 2013 года принять меры по совершению действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего представить в Белгородское УФАС России доказательства о выполнении положений законодательства РФ при предоставлении хозяйствующим субъектам земельных участков в аренду (копии

публикаций в средствах массовой информации, копии протоколов заседаний конкурсных комиссий).

2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Белгородское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии <…>

Члены Комиссии: <…>

<…>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение **трех** месяцев со дня его вынесения.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания федерального антимонопольного органа ч. 2 ст. 19.5 КоАП РФ установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством РФ, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.