

РЕШЕНИЕ № 383/2014

Резолютивная часть решения объявлена 25.04.2016 г.

Полный текст решения изготовлен 11.05.2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель комиссии:

Иващенко И.В. – заместитель руководителя управления,

Члены Комиссии:

Левит Н.В. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Еременко С.Г. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 383/2014 от 30.09.2014 по признакам нарушения Администрация муниципального образования город-курорт Анапа (ул. Крымская, 99, г. Анапа, 353440) (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в отсутствие надлежаще уведомленных сторон,

УСТАНОВИЛА:

В Краснодарское УФАС России поступили обращения Ж.Я.Н. и ООО «Торгстройимпорт» на действия администрации муниципального образования город-курорт Анапа по передаче в аренду МУП «Объединение курортных услуг» земельных участков пляжных территорий без проведения торгов.

По результатам рассмотрения указанных обращений в действиях Администрации установлены признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившиеся в предоставлении отдельному хозяйствующему субъекту – МУП МО г-к Анапа «Объединение курортных услуг» земельных участков (пляжных территорий) в аренду без проведения торгов.

30.09.2014 издан приказ № 477 о возбуждении дела № 383/2014.

Определением от 13.10.2014 дело № 383/2014 назначено к рассмотрению на 24.11.2014.

На заседании комиссии 24.11.2014 установлено, что в производстве Арбитражного суда Краснодарского края находится дело № А32-37207/2014 по исковому заявлению прокуратуры Краснодарского края к Управлению имущественных

отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа и МУП «Объединение курортных услуг» о признании недействительными заключенных 06.05.2014 договоров аренды земельных участков – пляжных территорий и о применении последствий недействительности ничтожных сделок путем обязания МУП «Объединение курортных услуг» возвратить администрации МО город-курорт Анапа данные земельные участки.

В связи с тем, что выводы судебной инстанции могут иметь существенное значение для результатов рассмотрения дела № 383/2014 о нарушении антимонопольного законодательства, в соответствии с частями 3, 5 статьи 47 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Краснодарского УФАС России определила: рассмотрение дела № 383/2014 от 30.09.2014 приостановить до вынесения окончательного судебного акта по делу № А32-37207/2014, имеющего значение для вынесения решения по существу.

01.12.2015 постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа признаны недействительными договоры аренды земельных участков, заключенные Управлением имущественных отношений администрации муниципального образования город-курорт Анапа с МУП «Объединение курортных услуг».

07.12.2015 определением № 23696/9 рассмотрение дела возобновлено и назначено к рассмотрению на 28.01.2016.

Определением № 1901/9 продлен срок рассмотрения дела № 383/2014 до 28.04.2016.

В ходе рассмотрения дела № 383/2014 Комиссией Краснодарского УФАС России установлено следующее.

30.04.2014 в газете «Анапское Черноморье» опубликовано информационное сообщение о предоставлении в аренду сроком на 10 лет 34 земельных участков:

- кадастровый номер <...> :37:0107003:549, Площадь: 127807 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:1111, Площадь: 10787 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:435, Площадь: 44404 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107003:547, Площадь: 292240 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:1115, Площадь: 11812 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:1683, Площадь: 3062 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107001:1589, Площадь: 7848 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:77, Площадь: 68408 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:74, Площадь: 41576 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:73, Площадь: 36081 кв. м.
- кадастровый номер <...> :37:0107001:386, Площадь: 53063 кв. м.;

- кадастровый номер <...> :37:0107001:387, Площадь: 53014 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107001:388, Площадь: 66957 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107001:3023, Площадь: 24509 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107001:3029, Площадь: 21003 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107001:570, Площадь: 30192 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107001:547, Площадь: 47220 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:1120, Площадь: 20890 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:1114, Площадь: 61874 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:1110, Площадь: 127306 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:1113, Площадь: 18376 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:1118, Площадь: 96404 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:1117, Площадь: 54602 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:1119, Площадь: 56183 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:1398, Площадь: 30454 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:306, Площадь: 24294 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107002:1116, Площадь: 67464 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107003:552, Площадь: 31355 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107003:680, Площадь: 91305 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107003:683, Площадь: 164559 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107001:390, Площадь: 90398 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0103002:437, Площадь: 1485 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107001:3028, Площадь: 29010 кв. м.;
- кадастровый номер <...> :37:0107001:3024, Площадь: 15883 кв. м.

30.04.2014 в МКУ муниципального образования город-курорт Анапа зарегистрировано заявление МУП «Объединение курортных услуг» о предоставлении в аренду вышеуказанных земельных участков.

05.05.2014 Администрацией издано постановление № 1779 «О предоставлении муниципальному унитарному предприятию муниципального образования город-курорт Анапа «Объединение курортных услуг» в аренду земельных участков», на основании которого, 06.05.2014 между управлением имущественных отношений Администрации и указанным предприятием заключены договоры аренды

земельных участков.

Указанные действия Администрации противоречат действующему законодательству в виду следующего.

Согласно части 1 статьи 34 Земельного кодекса РФ 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 п. 8.7. Положения о порядке управления и распоряжения земельными участками на территории МО город-курорт Анапа, утвержденного решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 02.06.2006 № 281, в случае если до истечения месячного срока со дня опубликования информационного сообщения, указанного в абзаце втором пункта 8.5. настоящего Положения, в Управление поступило только одно заявление о предоставлении земельного участка, Управлением готовится проект постановления о предоставлении земельного участка с приложением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Пунктом 8.8. Положения предусмотрено, что в случае поступления до истечения месячного срока со дня опубликования информационного сообщения, указанного в абзаце втором пункта 8.5. настоящего Положения двух и более заявлений о предоставлении земельного участка, Управление обеспечивает реализацию данного земельного участка путем проведения торгов в форме конкурса (при необходимости выполнить определенные условия) или аукциона в установленном порядке.

28.05.2014 (до истечения срока, предусмотренного пунктом 8.8. Положения) Ж.Я.Н. обратился в Администрацию с заявлением о предоставлении в аренду указанных земельных участков, на что, 20.06.2014 им был получен ответ, в котором указано, что в связи с предоставлением вышеуказанных земельных участков юридическому лицу, Администрация не имеет оснований для предоставления в аренду на 10 лет данных земельных участков.

29.05.2014 аналогичное заявление подало ООО «Торгстройимпорт», ответ на которое подготовлен Администрацией 25.06.2014, где так же указано на отсутствие оснований для предоставления в аренду данных земельных участков.

Поскольку при наличии нескольких заявок участок можно предоставить только одному из претендентов, это лицо необходимо определить, что невозможно сделать по правилам, предусмотренным статьей 34 Земельного кодекса.

Поэтому в такой ситуации право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги. Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Сообщения о предоставлении спорных участков в аренду опубликованы 30.04.2014 и 06.05.2014. В отношении каждого из спорных земельных участков было подано еще, как минимум, одно заявление. С учетом этого предоставление спорных участков (право на заключение договоров аренды) должно осуществляться на торгах.

Однако 05.05.2014 Администрацией муниципального образования город-курорт Анапа принято Постановление № 1779 «О предоставлении муниципальному унитарному предприятию муниципального образования город-курорт Анапа «Объединение курортных услуг» в аренду земельных участков» и, до истечения разумного месячного срока на подачу заявлений иными лицами, с данным хозяйствующим субъектом были заключены договоры аренды 06.05.2014 и 08.05.2014.

Таким образом, в нарушение статей 1, 34 и 38 Земельного кодекса Российской Федерации Администрация предоставила земельные участки хозяйствующему субъекту без проведения торгов.

Данный вывод подтвержден вступившим в силу решением Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-37207/2014, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого апелляционного арбитражного суда от 13.08.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 01.12.2015.

Кроме того 06.05.2014 МУП МО г-к Анапа «Объединение курортных услуг» заключены:

- договор субаренды № 13-АПТ земельного участка с ООО «А.В.Н.» на часть земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107002:1110;

- договор субаренды № 14-АПТ земельного участка с ЗАО «Пансионат «Урожай» на часть земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107001:3028;

- договор субаренды № 19-АПТ земельного участка с ОАО «РЖД-ЗДОРОВЬЕ» на часть земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107003:680.

23.05.2014 МУП МО г-к Анапа «Объединение курортных услуг» заключены:

- договор возмездного оказания услуг по содержанию пляжной территории № 56-АПТ с Заказчиком ООО «Джемете Отель» на части земельного участка с

кадастровым номером 23:37:0107002:1114;

- договор возмездного оказания услуг по содержанию пляжной территории № 60-АПТ с Заказчиком ООО «Санаторий «Парус» на части земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107002:1116;

- договор возмездного оказания услуг по содержанию пляжной территории № 56-АПТ с Заказчиком ООО «Джемете Отель» на части земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107002:1114;

- договор возмездного оказания услуг по содержанию пляжной территории № 50-АПТ с Заказчиком ОАО «Мурманскавтотранс» Пансионат «Полярные Зори» на части земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107002:1683, из содержания которых следует, что территория пляжа находится в пользовании у Заказчика, а не у МУП МО г-к Анапа «Объединение курортных услуг».

Таким образом, после заключения с Администрацией договоров аренды пляжных территорий МУП МО г-к Анапа «Объединение курортных услуг» в последствие передают права пользования данными земельными участками иным хозяйствующим субъектам также без проведения торгов в обход требований, установленных [ст. 30](#), [34](#), [38](#) Земельного кодекса РФ.

Предоставление отдельному хозяйствующему субъекту – МУП МО г-к Анапа «Объединение курортных услуг» в аренду земельных участков (пляжных территорий) в аренду без проведения торгов, создает данному хозяйствующему субъекту преимущественные условия осуществления предпринимательской деятельности по сравнению с иными организациями (предпринимателями), желающими приобрести на праве аренды пляжные территории, находящиеся на территории муниципального образования город-курорт Анапа.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, 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.

С учетом вышеизложенного, Комиссия Краснодарского УФАС России по делу № 383/2014 установила в действиях администрации муниципального образования город-курорт Анапа признаки нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии Постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 05.05.2014 № 1779 «О предоставлении муниципальному унитарному предприятию муниципального образования город-курорт Анапа «Объединение курортных услуг» в аренду земельных участков».

Часть 1 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусматривает, что в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению

конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

Определением от 28.01.2016 рассмотрение дела отложено на основании части 3 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции для выдачи предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

На заседании комиссии Краснодарского УФАС России по делу № 383/2014 принято решение о выдаче предупреждения о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства (исх. № 1903/9 от 29.01.2016). Администрации сообщено о необходимости прекращения действий (бездействия), содержащих признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», путем осуществления следующих действий:

- в срок до 18.04.2016 отменить Постановление администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 05.05.2014 № 1779 «О предоставлении муниципальному унитарному предприятию муниципального образования город-курорт Анапа «Объединение курортных услуг» в аренду земельных участков».

- в срок до 20.04.2016 сообщить в Краснодарское УФАС России о выполнении настоящего предупреждения.

25.04.2016 на заседание комиссии по рассмотрению дела № 383/2014 Администрация представила доказательства исполнения предупреждения - Постановление администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 05.05.2014 № 1779 «О предоставлении муниципальному унитарному предприятию муниципального образования город-курорт Анапа «Объединение курортных услуг» в аренду земельных участков» - отменено путем издания постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 23.09.2014 № 4187 «Об отмене постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 05.05.2014 № 1779 «О предоставлении муниципальному унитарному предприятию муниципального образования город-курорт Анапа «Объединение курортных услуг» в аренду земельных участков».

Комиссией по делу № 383/2014 рассмотрены представленные Администрацией документы и установлено, что предупреждение (исх. № 1903/9 от 29.01.2016) исполнено Администрацией в полном объеме и в установленный срок.

На основании вышеизложенного, в действиях администрации муниципального

образования город-курорт Анапа отсутствует факт нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, 39.1, ч. 1-3 ст. 41, ст. 48, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела № 383/2014 ввиду отсутствия нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в рассматриваемых Комиссией действиях администрации муниципального образования город-курорт Анапа, с учетом исполнения предупреждения (исх. № 1903/9 от 29.01.2016) в установленный срок и в полном объеме.

Председатель Комиссии

И.В. Иващенко

Члены Комиссии:

Н.В. Левит

С.Г. Еременко

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