

РЕШЕНИЕ

по делу № К-190-02/2015

Резолютивная часть решения оглашена 15 мая 2015 года.

Решение в полном объеме изготовлено 27 мая 2015 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия Владимирского УФАС России) в составе:

(-----) – председателя Комиссии Владимирского УФАС России, руководителя управления;

(-----) - члена Комиссии Владимирского УФАС России, главного государственного инспектора;

(-----) – члена Комиссии Владимирского УФАС России, главного государственного инспектора,

при участии представителей:

от индивидуального предпринимателя (-----) (далее по тексту – ИП Сигачев .) – (-----) по доверенности от 09.04.2014 сроком действия 1 год;

от администрации Селивановского района Владимирской области - (-----) по доверенности от 13.05.2015 331/1011 сроком действия 12 месяцев;

от Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Селивановского района Владимирской области (далее по тексту – КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области) – и.о. председателя КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области (-----) по распоряжению 26.01.2015 №6-рл;

от муниципального унитарного предприятия "Красногорбатский банно-прачечный комбинат" (далее по тексту – МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат") – (-----) по распоряжению от 15.01.2015 №1,

рассмотрев дело № К-190-02/2015 в отношении Администрации Селивановского района Владимирской области и КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее по тексту – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области поступила жалоба (вх.9886 от 19.12.2014) ИП Сигачева на действия Администрации Селивановского района Владимирской области, выразившиеся в отказе в предоставлении земельного участка (кадастровый номер <...> :10:000122:1156).

По мнению заявителя, Администрацией Селивановского района Владимирской

области земельный участок с кадастровым номером №33:10:000122:1156 был передан МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат" без проведения торгов, что привело к нарушению части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

19.03.2015 Управлением Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области в отношении Администрации Селивановского района Владимирской области и КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области возбуждено дело №К-190-02/2015 по признакам нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции. Нарушение выразилось в предоставлении земельного участка с кадастровым номером №33:10:000122:1156 без проведения торгов.

На заседании Комиссии Владимирского УФАС России 13.05.2015 представитель ИП (---) уточнил заявленные требования и просил: признать незаконным передачу объекта недвижимости с кадастровым номером №33:10:00122:1276 в хозяйственное ведение МУП "Банно-прачечный комбинат" и заключение договора аренды земельного участка №9 от 29.01.2015.

В обоснование своих доводов представитель Администрации Селивановского района Владимирской области и КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области представил документы, подтверждающие передачу объекта недвижимости (площадка для торгово-выставочной деятельности) МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат" в хозяйственное ведение. В связи с этим, издано распоряжение от 29.01.2015 №11-з о передаче земельного участка с кадастровым номером №33:10:000122:1156 в аренду МУП "Банно-прачечный комбинат" на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

29.01.2015 между КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области и МУП "Банно-прачечный комбинат" заключен договор аренды вышеназванного земельного участка.

Представитель МУП "Банно-прачечный комбинат" сообщил, что договора аренды муниципального имущества о предоставлении рабочих мест на площадке для торгово-выставочной деятельности заключены в порядке статьи 17.1 Закона о защите конкуренции.

Комиссия Владимирского УФАС России, рассмотрев материалы дела, выслушав лиц, участвующих в деле, установила следующие обстоятельства.

15.12.2009 в адрес КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области поступило заявление от МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат" о предоставлении земельного участка (кадастровый номер <...> :10:000122:0314), расположенного по адресу: Владимирская область, Селивановский район, ул. Пролетарская, общей площадью 3486 кв.м.

В газете размещено извещение о приеме заявлений на предоставление в аренду земельного участка (кадастровый номер <...> :10:000122:0314) площадью 3486 кв.м, расположенного по адресу: Владимирская область, Селивановский район, пос. Красная Горбатка, ул. Пролетарская.

25.01.2010 издано Распоряжение председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Селивановского района

Владимирской области о предоставлении в аренду земельного участка, расположенного по адресу: Владимирская область, Селивановский район, пос. Красная Горбатка, ул. Пролетарская, МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат" на срок с 25 января 2010 года по 25 января 2015 года.

25.01.2010 между КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области и МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат" заключен договор аренды №1 о предоставлении вышеуказанного земельного участка.

26.03.2014 председателем КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области издано распоряжение о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 33:10:000122:1156, образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 33:10:000122:314, руководствуясь статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации.

26.03.2014 на основании распоряжения от 26.03.2014 № 35-з заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 33:10:000122:1156, расположенного по адресу: Владимирская область, Селивановский район, пос. Красная Горбатка, ул. Пролетарская, общей площадью 2826 кв.м, между КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области и МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат". Срок действия договора до 25.01.2015 года.

16.12.2014 ИП Сигачев обратился с заявлением в Администрацию Селивановского района Владимирской области о намерении приобрести земельный участок с кадастровым номером 33:10:000122:1156.

16.01.2015 он получил отказ в связи с тем, что указанный земельный участок предоставлен МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат" по договору аренды до 25.01.2015.

22.01.2015 на земельном участке с кадастровым номером 33:10:000122:1156 зарегистрирован объект недвижимости (площадка для торгово-выставочной деятельности) (свидетельство ЗАЛ №919855).

29.01.2015 издано распоряжение председателя КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области о передаче и закреплении в пользование на праве хозяйственного ведения за МУП Красногорбатский банно-прачечный комбинат" площадки для торгово-выставочной деятельности, местоположение: Владимирская область, Селивановский район, пос. Красная Горбатка, ул. Пролетарская.

29.01.2015 между КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области и МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат" заключен договор о передаче и закреплении в пользование на праве хозяйственного ведения муниципального имущества.

29.01.2015 издано распоряжение председателя КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области о предоставлении МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат" земельного участка с кадастровым номером 33:10:000122:1156.

29.01.2015 между КУМИ администрации Селивановского района Владимирской

области и МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат" заключен договор аренды вышеназванного земельного участка.

ИП Сигачев вновь обратился с заявлением в Администрацию Селивановского района Владимирской области о намерении приобрести земельный участок с кадастровым номером №33:10:000122:1156.

09.04.2015 от Администрации Селивановского района получен ответ о передачи земельного участка с кадастровым номером 33:10:000122:1156 МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат" в связи с нахождением на нем объекта недвижимости и закрепленного за МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат" на праве хозяйственного ведения.

Проанализировав документы, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, Комиссия Владимирского УФАС России пришла к следующему выводу.

Конституцией Российской Федерации гарантировано единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности. Признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (статья 8).

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности. Не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Согласно пункту 1 статьи 130 Конституции Российской Федерации местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

Статьей 132 Конституции Российской Федерации предусмотрено, что органы местного самоуправления самостоятельно, в том числе управляют муниципальной собственностью, а также решают иные вопросы местного значения.

Правовой статус и полномочия органов местного самоуправления определены Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Согласно пункту 2 статьи 51 указанного Федерального закона органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное владение или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами.

В силу пункта 3 статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

Статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10, и 11 Земельного кодекса Российской Федерации.

По общему правилу предоставление земельных участков осуществляется в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельного участка (для строительства) и статьей 34 названного Кодекса (для целей, не связанных со строительством).

В рассматриваемом случае, земельный участок с кадастровым номером 33:10:000122:314 предоставлен для торговли в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Однако, 26.03.2014 председателем КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области издано распоряжение о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 33:10:000122:1156, образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 33:10:000122:314. 26.03.2014 на основании распоряжения от 26.03.2014 № 35-з заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 33:10:000122:1156, расположенного по адресу: Владимирская область, Селивановский район, пос. Красная Горбатка, ул. Пролетарская, общей площадью 2826 кв.м, между КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области и МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат".

Образование нового земельного участка свидетельствует об изменении площади земельного участка, а именно 2826 кв.м.

В соответствии со [статьей 432](#) Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Под существенными понимаются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Изменение площади объекта недвижимости в силу указанной нормы является изменением существенного условия договора аренды.

Изменение существенных условий договора аренды является новым договором, который должен быть заключен по правилам статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Отсутствие заблаговременной публикации нарушает право неопределенного круга лиц на получение земельного участка с целью его использования в предпринимательской деятельности.

Закон о защите конкуренции определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации.

Целями данного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции).

В части 1 статьи 3 названного Закона указано, что настоящий Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Согласно пункту 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией

понимается соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам 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, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Состав статьи 15 Закона о защите конкуренции является формальным, следовательно, для квалификации действий администрации как нарушающих требования данной статьи не требуется наступления реальных негативных последствий для иных хозяйствующих субъектов (создание угрозы наступления негативных последствий уже образует состав нарушения статьи 15 указанного Федерального закона).

При этом, согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 05.04.2011 № 14686/10 по делу № А13-10558/2008, в тех случаях, когда на соответствующем товарном рынке должна иметь место состязательность хозяйствующих субъектов, создание ограничений не может не оказывать влияние на конкуренцию.

Не опубликование информации о предоставлении земельного участка привело к нарушению принципов справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу, закрепленных в статье 11 Земельного кодекса Российской Федерации, а, следовательно, нарушило права и законные интересы потенциальных претендентов на спорный земельный участок и создало преимущественные условия в получении земельного участка МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат".

Таким образом, предоставив МУП "Красногорбатский банно-прачечный комбинат" в нарушение требований Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок с кадастровым номером №33:10:000122:1156 без опубликования информационного сообщения на право заключения договора аренды, КУМИ администрации Селивановского района Владимирской области не обеспечил конкуренцию и равный доступ организаций к получению права на земельный участок, предназначенный для торговли.

При отсутствии информационного сообщения потенциальные арендаторы не могли знать о выделении земельного участка и заявить свои притязания на него, в связи, с чем бездействие КУМИ администрации Селивановского района по непроведению торгов спорного земельного участка привело к устранению конкуренции.

При таких обстоятельствах КУМИ администрации Селивановского района, издав распоряжение от 26.03.2014 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 33:10:000122:1156, нарушил нормы Земельного кодекса.

На основании вышеизложенного нарушение антимонопольного законодательства выразилось в издании распоряжения от 26.03.2014 №35-з о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 33:10:000122:1156 и заключении договора аренды земельного участка от 26.03.2014 №22 с нарушением норм Земельного кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь частью 1 статьи 15, статьей 23, частями 1-4 статьи 41, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы России по Владимирской области

РЕШИЛА:

Признать Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Селивановского района Владимирской области нарушившим часть 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции". Нарушение выразилось в издании председателем Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Селивановского района Владимирской области распоряжения от 26.03.2014 №35-з о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 33:10:000122:1156 и заключении договора аренды вышеназванного земельного участка от 26.03.2014 №22 с нарушением норм Земельного кодекса Российской Федерации.

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

Председатель Комиссии

(-----)

Члены комиссии:

(-----)

(-----)