

Администрации г. Ачинска  
Свердлова ул., д. 17, г. Ачинск, 662150

Комитет по управлению муниципальным  
имуществом  
администрации г. Ачинска  
Свердлова ул., д. 17, г. Ачинск, 662150

ООО «РОСТ»  
Льва Толстого улица, 51 а, г. Ачинск,  
Красноярский край, 662150

ООО «ВЕГАС»  
Кравченко улица, 33, г. Ачинск,  
Красноярский край, 662150

## РЕШЕНИЕ

от «05» октября 2011 г.

по делу № 249-15-11  
Красноярск

г.

Резолютивная часть решения по делу оглашена на заседании Комиссии 22 сентября 2011 года.

В полном объеме решение изготовлено 05 октября 2011 года.

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин

Е.А., заместитель руководителя управления, члены комиссии: Фомушкина Ю.В., начальник отдела контроля органов власти, Дударева М.А., ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля, рассмотрела дело № 249-15-11, возбужденное в отношении Администрации г. Ачинска, КУМИ Администрации г. Ачинска по признакам нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Дело рассмотрено с участием представителей по доверенности от ответчика - администрации г. Ачинска Красноярского края – <...>., от заинтересованного лица- ООО «Вегас» - <...>., от заявителя - ООО «РОСТ» - <...>., без участия ответчика – КУМИ Администрации г. Ачинска, надлежащим образом извещенного о дате, времени и месте рассмотрения дела.

#### УСТАНОВИЛА:

В адрес управления Федеральной антимонопольной службы по Красноярскому краю поступило заявление (вх. № 7347 от 29.04.2011 г.) ООО «РОСТ» (ул. Л. Толстого, 51 а, г. Ачинск, 662150) на действия КУМИ администрации г. Ачинска, связанные с отказом заключения договора аренды земельного участка на новый срок, ограничении прав заявителя на реализацию преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, что является, по мнению заявителя, нарушением части 1 статьи 15 Федерального Закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Анализ документов, приложенных к заявлению и представленных КУМИ администрации г. Ачинска во исполнение запроса Красноярского УФАС России свидетельствовал о следующем:

15 августа 2006 года на основании Распоряжения Главы города Ачинска № 10-72-р от 31 мая 2006 года между КУМИ администрации г. Ачинска и ООО «РОСТ» заключен договор аренды № 1992-А3.

В соответствии с пунктом 1.1. вышеуказанного договора Арендодатель (КУМИ администрации г. Ачинска) предоставляет, а Арендатор (ООО РОСТ») принимает в аренду земельный участок общей площадью 8078,00 кв.м. из земель поселений, с кадастровым номером -24:43:0115008:0031, находящийся по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Зверева, 91, для использования в целях эксплуатации вещевого рынка, в границах, указанных в кадастровом плане.

Срок аренды участка установлен с 01 марта 2006 года по 30 апреля 2011 года.

Пунктом 4.3.2. вышеуказанного договора аренды предусмотрено, что арендатор по истечении срока действия договора в преимущественном порядке перед другими лицами, за исключением случаев, предусмотренных п.3 ст.35, п.1 ст. 36 и статьи 46 ЗК РФ, заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 30 календарных дней до истечения срока действия договора.

Преимущественное право заключения Договора на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия ограничений на дальнейшую аренду участка, отсутствия нарушений им законодательства Российской

Федерации и условий договора.

Договор аренды № 1992-А3 от 15.08.2006 года зарегистрирован в установленном порядке в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю, Эвенкийскому и Таймырскому (Долгано-Ненецкому) автономным округам 04 сентября 2006 года.

Земельный участок передан по акту приема-передачи от 15.08.2006 года.

Вышеуказанный договор не был расторгнут сторонами досрочно.

В начале 2010 года (январь-февраль) ООО «РОСТ» обратилось в КУМИ г. Ачинска с заявлением о продлении срока действия договора аренды земельного участка (о предоставлении земельного участка под размещение временного объекта – рынок «Новый» по адресу г. Ачинск, ул. Зверева, строение 91), однако, данное заявление оставлено без рассмотрения в связи с действием договора аренды земельного участка до 30.04.2011 года.

08.12.2010 года КУМИ администрации г. Ачинска направил в адрес ООО «РОСТ» предупреждение о прекращении договора аренды земельного участка от 15.08.2006 года № 1992-А3 по истечению срока действия договора.

12 апреля 2011 года на заседании комиссии по размещению временных объектов на территории г. Ачинска ООО «РОСТ» также отказано в предоставлении земельного участка под размещение временного объекта в связи с невыполнением условий договора аренды земельного участка.

27 апреля 2011 года Главой Администрации города Ачинска В.И. Аникеевым издано Распоряжение № 1130-р о предоставлении вышеуказанного земельного участка в аренду ООО «ВЕГАС».

Земельный участок, расположенный по адресу: г. Ачинск, ул. Зверева, строение 91 передан от КУМИ администрации г. Ачинска ООО «ВЕГАС» по акту приема-передачи от 01.05.2011 года.

Необоснованный, по мнению заявителя, отказ ООО «РОСТ» в заключении договора на новый срок и передача земельного участка ООО «ВЕГАС» привело к ограничению прав заявителя на реализацию преимущественного права на заключении договора аренды на новый срок и созданию преимущественных условий для ООО «ВЕГАС».

По данному факту Красноярским УФАС на основании приказа от 17.06.2011 года № 431 возбуждено дело по признакам нарушения ст. 15 Федерального закона «О защите конкуренции» в отношении КУМИ Администрации г. Ачинска.

Определением от 17 июня 2011 года рассмотрение дела назначено на 20 июля 2011г.

К моменту рассмотрения дела в адрес Красноярского УФАС России от ООО «РОСТ» поступили письменные пояснения по делу, согласно которым заявитель (ООО «РОСТ») обращался с заявлением о предоставлении в аренду на новый срок спорного земельного участка непосредственно в Администрацию г. Ачинска, также ООО «РОСТ» указал в письменной позиции о том, что Администрацией г.

Ачинска принят акт (Распоряжение от 26.04.2011 года № 1130-р) «О предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности в аренду ООО «ВЕГАС», кроме того, ООО «РОСТ» заявлено ходатайство об отмене Распоряжения Администрации г. Ачинска от 26.04.2011 года № 1130-р «О предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности в аренду ООО «ВЕГАС», об обязанности Администрации г. Ачинска в течение 5 дней с момента принятия решения по делу принять соответствующий ненормативный акт о предоставлении ООО «РОСТ» спорного земельного участка.

20 июля 2011 года Комиссией Красноярского УФАС вынесено определение о привлечении в качестве ответчика Администрацию г. Ачинска, рассмотрение дела отложено на 15 сентября 2011 года. 15 сентября Комиссией Красноярского УФАС России объявлен перерыв до 12 часов 22 сентября 2011 года. Определением от 15 сентября 2011 срок рассмотрения дела № 249-15-11 продлен до 17 декабря 2011 года.

К моменту рассмотрения дела КУМИ Администрации г. Ачинска представил в адрес Красноярского УФАС письменную позицию о том, что договор аренды земельного участка с ООО «РОСТ» прекратил свое действие в связи с истечением срока, на который был заключен договор. В соответствии с пунктом 2.4.1. Положения о размещении временных объектов на территории г. Ачинска арендатору необходимо было подать заявление в комиссию по размещению временных объектов на территории г. Ачинска не позднее чем за два месяца до истечения такого срока (01.03.2011). В указанный срок ООО «РОСТ» в Администрацию города Ачинска с заявлением о продлении срока размещения временного объекта не обращалось. В соответствии с пунктом 4.3.2. договора аренды ООО «РОСТ» также не обращалось в КУМИ Администрации г. Ачинска не позднее чем за 30 дней до истечения срока договора аренды (до 01.04.2011) с заявлением о продлении, либо заключении договора аренды земельного участка на новый срок. Земельный участок с кадастровым номером 24:43:0115008:0031 представлен в аренду ООО «Вегас» в соответствии с Распоряжением Администрации г. Ачинска от 26.04.2011 № 1130-р «О предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности в аренду ООО «Вегас» на основании разрешения на размещение временного объекта, выданного на основании протокола от 20.04.2011 № 8 заседания комиссии по размещению временных объектов на территории г. Ачинска. Информация о предоставлении в аренду земельного участка для эксплуатации вещевого рынка опубликована в газете «Ачинская газета» № 13 от 06.04.2011 года и размещена на официальном сайте Администрации г. Ачинска. Статья 34 Земельного кодекса РФ предусматривает заявительный порядок предоставления земельных участков. Проведение торгов при этом не предусматривается. В случае поступления двух и более заявок на один земельный участок такой участок должен быть предоставлен лицу, подавшему заявление ранее других. ООО «Вегас» подал заявку на размещение временного объекта первым. Данная позиция соответствует позиции, изложенной в письме Минэкономразвития РФ от 22.05.2009 № Д23-1523.

Администрация г. Ачинска также к моменту рассмотрения представила письменную позицию согласно которой, полагает, что требования заявителя ООО «РОСТ» необоснованны и не подлежат удовлетворению. В соответствии с пунктом 2.1 договора аренды, заключенного между ООО «РОСТ» и КУМИ Администрации г.

Ачинска, срок аренды земельного участка установлен сторонами до 30.04.2011 года. 08.12.2010 года КУМИ Администрации г. Ачинска направило в адрес ООО «РОСТ» предупреждение о прекращении договора аренды по истечении срока его действия. В соответствии с условиями договора аренды преимущественное право арендатора могло быть реализовано при условии подачи им письменного заявления в срок не позднее чем за 30 календарных дней, до истечения срока действия договора при условии отсутствия нарушений условий договора. Таких заявлений от ООО «РОСТ» не поступало. Кроме того, ООО «РОСТ» имело задолженность по арендным платежам, что свидетельствует о нарушении условий договора. В случае поступления двух и более заявок на один земельный участок такой участок должен быть предоставлен лицу, подавшему заявление ранее других. Иным заявителям могут быть предложены альтернативные земельные участки либо разъяснено право на повторное обращение с заявлением на предоставление иного земельного участка. ООО «Вегас» подал заявку на размещение временного объекта первым, в связи с чем, было принято решение о предоставлении спорного земельного участка указанному заявителю.

На заседании комиссии 15 сентября 2011 года представитель по доверенности ООО «РОСТ»- <...>. пояснил, что поддерживает позицию, содержащуюся в заявлении, дополнительно пояснив о том, что Положение о порядке размещения временных объектов не соответствует статье 34 Земельного кодекса, в Положении не установлен срок, в течение которого принимаются заявки от заинтересованных лиц, Положение не предусматривает порядок предоставления земельных участков для размещения временных объектов в случае подачи более 2-х заявлений, заявления и приложенные документы, лиц подавших заявления содержат все необходимые сведения в соответствии с требованиями Земельного кодекса, в связи с чем, отказ всем заявителям за исключением «Вегас» является необоснованным. Действия Администрации г. Ачинска не соответствуют принципам справедливости, установленным частью 2 статьи 34 ЗК РФ, в связи с чем, ответчик неправомерно заключил договор аренды и подписал акт приема-передачи земельного участка с ООО «Вегас» 26 апреля 2011 года, несмотря на то, что срок действия договора с ООО «РОСТ» еще не истек. Кроме того, опроверг получение письма от КУМИ г. Ачинска - предупреждения о расторжении договора. Полагает, что отказ в предоставлении земельного участка ООО «РОСТ» незаконен, т.к. ООО «РОСТ» надлежащим образом исполняло обязательства по договору, задолженности не имело т.к. денежные средства, уплаченные по договору аренды временного сооружения (которые являлся незаключенным) подлежали зачету в счет оплаты по договору аренды земельного участка.

На заседании комиссии 15 сентября 2011 года представитель администрации г. Ачинска Красноярского края <...>. с позицией ООО «РОСТ» категорически не согласился, считает действия Администрации г. Ачинска правомерными, т.к. Земельным кодексом не предусмотрена процедура проведения торгов в рамках статьи 34 ЗК РФ для целей, не связанных со строительством. Заявитель в январе 2011 года за продлением договора аренды не обращался. Положение о порядке размещения временных объектов не предусматривает рассмотрение вопроса в случае подачи двух и более заявок. При наличии двух и более заявок Администрация руководствуется письмом Минэкономразвития о том, что земельный участок представляется лицу, который первым подал заявку. Порядок также не регламентирует сроки, в течение которых должны быть рассмотрены заявки, Администрация руководствуется ФЗ «О порядке рассмотрения

обращений граждан», как правило, этот срок составляет 30 дней. Кроме того, пояснил, что в настоящее время в Арбитражном суде Красноярского края рассматривается 4 дела между Администрацией г. Ачинска и заявителем, в том числе и вопрос о наличии задолженности ООО «РОСТ» на момент обращения ООО «РОСТ» в комиссию по размещению временных объектов. Учитывая, что заявителю отказано в продлении договора по причине ненадлежащего исполнения обязательств по договору аренды (наличие задолженности по арендной плате) данное обстоятельство имеет существенное значение для рассмотрения настоящего дела и заявил ходатайство об отложении рассмотрения настоящего дела до рассмотрения Арбитражным судом Красноярского края вопроса о наличии задолженности по существу.

Представитель по доверенности ООО «Вегас» <...>. на заседании комиссии 15 сентября пояснил, что считает действия Администрации г. Ачинска и КУМИ Администрации г. Ачинска законными и обоснованными.

**Исследовав представленные доказательства, заслушав и оценив доводы лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия пришла к следующим выводам:**

Конституцией Российской Федерации (статья 8) гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

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.

Статьями [35](#), [36](#) Конституции Российской Федерации устанавливается, что владение, пользование и распоряжение землей осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. [Статьей 1](#) Земельного кодекса РФ определяется приоритет интересов общества и государства в целом над возможностью получения экономической выгоды от использования земли по причине того, что земля является основой жизни и деятельности человека, важнейшим компонентом окружающей среды, невозполнимым природным ресурсом.

Кроме того, Земельный кодекс РФ как основополагающий акт в сфере земельных отношений содержит абсолютное большинство статей, определяющих порядок совершения действий именно органами государственной власти и местного самоуправления при реализации полномочий в сфере земельных отношений.

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».

Из содержания терминов и понятий, приведенных в статье 2 указанного Закона, следует, что к вопросам местного значения относятся вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией Российской Федерации и настоящим Федеральным законом осуществляется населением и органами местного самоуправления самостоятельно.

Согласно пункту 2 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» 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.

Таким образом, органы местного самоуправления осуществляют полномочия по решению вопросов местного значения в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими в Российской Федерации.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Статьей 264 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством.

Согласно [пункту 1 статьи 607](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов ([пункт 2 статьи 607](#) ГК РФ).

Согласно [пункту 2 статьи 22](#) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земельные участки, за исключением указанных в [пункте 4 статьи 27](#) ЗК РФ,

могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным [КОДЕКСОМ](#) Российской Федерации.

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 [ст. 30](#) Земельного кодекса Российской Федерации (предоставление земельного участка (для строительства) и [ст. 34](#) названного Кодекса (для целей, не связанных со строительством).

Земельные участки для целей, не связанных со строительством, предоставляются для ведения садоводства, огородничества, пчеловодства, растениеводства, размещения временных торговых сооружений (киоски, павильоны), размещения стоянок транспортных средств и металлических гаражей, летних кафе, размещения объектов наружной рекламы и объектов дорожного сервиса, туризма и отдыха населения, оказания услуг, выполнения работ, иных целей, не предполагающих строительства.

В соответствии с [абзацами вторым и четвертым пункта 1 статьи 34](#) Земельного кодекса Российской Федерации органы государственной власти и органы местного самоуправления, в собственности и (или) в ведении которых находятся земельные участки, обязаны принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений; при этом 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; а также обязаны 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.

Данные нормы во взаимосвязи с [абзацем первым пункта 1 статьи 34](#) Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков, направлены на обеспечение справедливого баланса между интересами всех лиц, желающих приобрести в собственность или аренду земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Одним из основных условий законности предоставления земельных участков на основании настоящей [статьи](#) является максимальное обеспечение равных возможностей гражданам и юридическим лицам при приобретении участков, а также условие предоставления достаточно полной и достоверной информации.



Земельный участок, который предполагается предоставить, формируется на основании [ст. ст. 69, 70](#) ЗК РФ, а также Федерального [закона](#) о землеустройстве и Федерального [закона](#) о государственном кадастре недвижимости.

В силу [ст. 606](#) Гражданского кодекса РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно [п. 1 ст. 610](#) ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

[Пунктом 2 ст. 610](#) ГК РФ установлено, что, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

На основании [п. 1 ст. 621](#) ГК 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. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

[Пунктом 4 ст. 421](#) ГК РФ закреплено, что условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами ([ст. 422](#) ГК РФ).

[Пунктом 1 ст. 422](#) ГК РФ установлено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Таким образом, действующими [нормами](#) не предусмотрено право арендатора требовать от арендодателя заключения такого договора и соответствующей обязанности последнего. В случае отказа арендодателя заключить с арендатором договор на новый срок последний вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей по договору, заключенному с другим лицом в течение года со дня истечения срока действовавшего договора, и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Довод заявителя ООО «РОСТ» о том, что им было реализовано преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, что ООО «РОСТ» неоднократно выражало волеизъявление на заключение договора аренды на новый срок: в феврале 2010 года, 27.01.2011 года, 07.04.2011 года, не нашел

своего документального подтверждения и отклоняется Комиссией Красноярского УФАС России ввиду следующего:

Выписка из протокола комиссии по размещению временных объектов № 03 от 10.02.2010 года свидетельствует о том, что вопрос о предоставлении земельного участка под размещение временного объекта – рынок «Новый» (продление) оставлен без рассмотрения, однако из данного документа не усматривается предмет обращения (продление договора аренды, заключение договора аренды на новый срок, либо разрешение на размещение временного объекта, либо продление срока размещения временного объекта), а также из данного документа не усматривается адресат.

Представленная в материалы дела копия почтовой квитанции от 27.01.2011 года подтверждает факт направления почтовой корреспонденции в адрес КУМИ Администрации г. Ачинска, вместе с тем, само заявление, представленное ООО «РОСТ» исх. № 7 от 27 января 2011 года о предоставлении земельного участка адресовано Администрации г. Ачинска.

В соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок.

В соответствии с договором аренды № 1992-А3 от 15.08.2006 года Арендодателем по договору аренды является КУМИ Администрации г. Ачинска.

Представленная в материалы дела копия заявления от 07.04.2011 года свидетельствует о том, что заявитель ООО «РОСТ» обратился в комиссию по размещению временных объектов с заявлением о целесообразности и возможности повторного предоставления земельного участка для размещения временного объекта.

Таким образом, довод о том, что заявитель реализовал свое преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок не нашел документального подтверждения.

В соответствии с нормами действующего законодательства, собственник может осуществлять в отношении своего имущества действия, не противоречащие закону.

Законом, ограничивающим полномочия собственника по распоряжению муниципальным имуществом, является Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 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, 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).

Этот запрет распространяется на акты либо действия органа местного самоуправления, которые, ограничивая самостоятельность хозяйствующих субъектов либо создавая дискриминационные условия деятельности отдельных хозяйствующих субъектов, имеют либо могут иметь своим результатом недопущение, ограничение, устранение конкуренции и ущемление интересов хозяйствующих субъектов.

При рассмотрении дела Комиссией Красноярского УФАС России установлено и подтверждено материалами дела:

Земельный участок общей площадью 8078,00 кв.м. из земель населенных пунктов, с кадастровым номером -24:43:0115008:0031, находящийся по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Зверева, 91, сформирован на основании [ст. ст. 69, 70](#) ЗК РФ, а также Федерального [закона](#) о землеустройстве и Федерального [закона](#) о государственном кадастре недвижимости и соответственно сформирован как объект гражданских прав.

На момент рассмотрения дела Комиссией Красноярского УФАС России спорный земельный участок находился во владении и пользовании ООО «РОСТ».

В городе Ачинске акта, устанавливающего процедуры и критерии предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений - не принято. При решении вопроса о предоставлении земельных участков Администрация руководствуется Положением о порядке размещения временных объектов на территории города Ачинска, утвержденного Постановлением Администрации города Ачинска от 25 апреля 2010 № 125-п. В соответствии с вышеуказанным Положением юридические и физические лица, заинтересованные в размещении временных объектов, обращаются в комиссию по размещению временных объектов (к секретарю комиссии) с заявлением о рассмотрении возможности предоставления земельного участка для размещения временного объекта.

Как установлено Комиссией Красноярского УФАС и подтверждается материалами дела информация о предоставлении в аренду земельного участка для эксплуатации вещевого рынка опубликована в газете «Ачинская газета» № 13 от 06.04.2011 года и размещена на официальном сайте Администрации г. Ачинска.

Согласно протоколу заседания комиссии по размещению временных объектов на территории г. Ачинска от 12 апреля 2011 года № 07 с заявлением о предоставлении земельного участка под размещение временного объекта – вещевого рынка, по адресу: г. Ачинск, ул. Зверева, строение, 91 (новое) по состоянию на 12 апреля обратилось четыре юридических лица и одно физическое лицо: ООО «Вегас», ООО «РИФ», ООО «РОСТ», ООО «РОСТ ПЛЮС», Сорокина Н.Ю.

Заявителям ООО «РИФ», ООО «РОСТ ПЛЮС», Сорокиной Н.Ю. отказано в предоставлении земельного участка под размещение временного объекта вещевого рынка, в связи с непредставлением документов, предусмотренных пунктами 2.1.1. Положения о порядке размещения временных объектов. ООО «РОСТ» отказано в предоставлении земельного участка под размещение временного объекта вещевого рынка в соответствии с пунктом 2.4.3. Положения о

порядке размещения временных объектов (непредставление документов в полном объеме).

Согласно статье 34 Земельного кодекса РФ в заявлении о предоставлении земельного участка должны быть определены: цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

В заявлении заинтересованных в предоставлении земельного участка лиц указаны цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю, вместе с тем, им отказано со ссылкой на пункт 2.1.1. Положения о порядке размещения временных объектов, который предусматривает в то числе представление схемы размещения на земельном участке временного объекта (в масштабе 1:500 или 1:100), а также проект временного объекта и элементов благоустройства, согласованный с главным архитектором города Ачинска, муниципальным инспектором Администрации города.

Кроме того, с заявлением о предоставлении земельного участка под размещение временного объекта вещевого рынка 19 апреля 2011 года (после рассмотрения вопроса о предоставлении земельного участка комиссией по размещению временных объектов) обратилось ООО «ДПМК Ачинская». Однако обществу было отказано в предоставлении земельного участка в связи с тем, что было рассмотрено заявление ООО «Вегас», поступившее первым.

Комиссия Красноярского УФАС России приходит к выводу, что данный перечень желающих получить в аренду земельный участок для размещения временного объекта вещевого рынка мог быть значительно больше, однако, с момента опубликования информации о предоставлении в аренду земельного участка для эксплуатации вещевого рынка в газете «Ачинская газета» № 13 от 06.04.2011 года и до момента заседания комиссии по размещению временных объектов прошел незначительный временной интервал (6 дней). Вместе с тем, комиссия Красноярского УФАС полагает, что принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается в случае предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления.

Незначительный временной интервал (6 дней) с момента опубликования информации и до момента рассмотрения вопроса о предоставлении земельных участков мог явиться причиной отказа комиссии по размещению временных объектов на территории г. Ачинска заявителям, изъявившим желание на получение в аренду земельного участка для размещения временных объектов, т.к. для подготовки схемы размещения на земельном участке временного объекта (в масштабе 1:500 или 1:100), а также для согласования с главным архитектором города Ачинска, муниципальным инспектором Администрации города проекта временного объекта и элементов благоустройства, требуются временные затраты.

Предоставление земельных участков в аренду для целей, не связанных со строительством в г. Ачинске, носит нескоординированный характер и регламентируется довольно противоречивыми актами различной отраслевой и

иерархической принадлежности.

Между тем, отсутствие порядка, регламентирующего сроки рассмотрения заявлений о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством, для размещения временных объектов, рассмотрение вопроса в случае подачи двух и более заявок на один земельный участок снижает прозрачность и эффективность муниципального управления земельными ресурсами и создает условия для коррупции.

Отсутствие соответствующего порядка (акта) может привести к созданию преимущественных условий отдельным хозяйствующим субъектам при предоставлении земельных участков в пользование по сравнению с иными лицами, также имеющими намерение получить его в пользование, и, соответственно, повлиять на состояние конкуренции на определенном товарном рынке.

Согласно позиции Конституционного суда РФ (Определение Конституционного Суда РФ от 25.11.2010 N 1549-О-О) не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом; органы местного самоуправления обязаны 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.

При наличии нескольких заявок на один и тот же земельный участок должны быть проведены торги, предусмотренные [статьей 38](#) Земельного кодекса Российской Федерации, [статьями 447, 448](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Целью проведения торгов (конкурсов) на право владения и пользования муниципальным имуществом является обеспечение равного доступа к муниципальному имуществу всех заинтересованных лиц и препятствие ограничению, устранению, недопущению конкуренции

Предметом торгов может быть сформированный земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка. Формирование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, осуществляется в порядке, установленном федеральным законодательством.

Организация и проведение торгов по продаже земельных участков для целей, не связанных со строительством, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии с [Правилами](#) организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2002 года N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков".

На основании изложенного, довод Администрации и КУМИ о правомерности предоставления земельного участка ООО «Вегас» в связи с тем, что общество обратилось первым (позиция, содержащаяся в письме Минэкономразвития РФ от

22.05.2009 № Д23-1523), Комиссией Красноярского УФАС отклоняется в связи с тем, что не соответствует нормам Земельного кодекса. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, без проведения торгов при обращении нескольких претендентов с заявлениями о предоставлении земельных участков, нарушает принципы справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельных участков, установленные статьей 34 Земельного кодекса РФ и права и законные интересы общества в сфере экономической деятельности (данная позиция подтверждена Определением Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 25 января 2011 № ВАС-18451/10). Кроме того, в соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 437 Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства, в связи с чем, указанное письмо носит информационный характер.

При указанных выше обстоятельствах (обращениях с заявлениями пяти юридических лиц и одного физического лица), предоставление спорного земельного участка в аренду могло состояться только с учетом конкурирующих предложений иных участников, заинтересованных в приобретении права аренды спорного земельного участка, что могло быть обеспечено лишь в результате выставления спорного земельного участка на торги, с обеспечением всем желающим возможности принятия в них участия.

Предоставление земельного участка претенденту, подавшему заявление раньше остальных, является предоставлением преимущества (приоритета) отдельному заявителю - ООО «Вегас», нарушает принцип единого подхода ко всем хозяйствующим субъектам, что в свою очередь нарушает права ООО «РОСТ» на равный доступ к приобретению и осуществлению прав на землю.

Поскольку орган местного самоуправления - Администрация г. Ачинска предоставила вышеуказанный земельный участок в аренду ООО «ВЕГАС» без проведения торгов, Администрация г. Ачинска нарушила регламентированные земельным законодательством принципы эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности предоставления земельных участков, а также интересы неопределенного круга лиц.

Следовательно, действия Администрации г. Ачинска, выразившиеся в издании акта 26 апреля 2011 года Главой Администрации города Ачинска В.И. Аникеевым - Распоряжения № 1130-р о предоставлении земельного участка под размещение временного объекта ООО «Вегас», с учетом того, что им первым было подано заявление, лишило возможности хозяйствующих субъектов, подавших заявление после опубликования информации, претендовать на получение земельного участка под размещение временного объекта - вещевого рынка, что свидетельствует об ограничении конкуренции, и, соответственно о нарушении антимонопольного законодательства.

Учитывая вышеизложенные фактические и правовые обстоятельства, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях администрации г. Ачинска Красноярского края состава нарушения, предусмотренного частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской

Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, 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).

Об отсутствии в действиях КУМИ Администрации г. Ачинска состава нарушения, предусмотренного частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции», в связи с неподтверждением факта обращения ООО «РОСТ» в адрес КУМИ Администрации г. Ачинска с заявлением о заключении договора аренды земельного участка на новый срок.

Об отказе в удовлетворении ходатайства Администрации г. Ачинска об отложении рассмотрения дела до рассмотрения Арбитражным судом дела по существу (о наличии (отсутствии) задолженности ООО «РОСТ» по договору аренды), в связи с тем, что данное обстоятельство не является обстоятельством, подлежащим выяснению по делу антимонопольного органа и соответственно не препятствует рассмотрению дела.

На основании изложенного Комиссия по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

РЕШИЛА:

1. Признать Администрацию г. Ачинска Красноярского края нарушившей часть 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции» в части принятия акта, ограничивающего конкуренцию, - Распоряжения от 26.04.2011 года № 1130-р «О предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду ООО «ВЕГАС» без проведения публичных процедур, что ограничило доступ к получению в аренду земельного участка (муниципального имущества) для размещения временного объекта хозяйствующим субъектам, имеющим намерение получить данное муниципальное имущество в аренду, следствием принятия которого стало недопущение, ограничение конкуренции.

2. В целях защиты гражданских прав, публичного порядка, восстановления положения, существовавшего до нарушения антимонопольного законодательства выдать Администрации г. Ачинска Красноярского края предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, с этой целью Администрации г. Ачинска Красноярского края надлежит:

- в десятидневный срок с момента получения настоящего предписания отменить Распоряжение от 26.04.2011 года № 1130-р «О предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду ООО «ВЕГАС»:

- не позднее 01 декабря 2011 года принять меры, направленные на обеспечение проведения процедуры торгов на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 8078,00 кв.м. из земель населенных пунктов, с кадастровым номером -24:43:0115008:0031, находящегося по адресу:

Красноярский край, г. Ачинск, ул. Зверева, 91, для размещения временного объекта - вещевого рынка, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.

3. В отношении Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации г. Ачинска производство по делу прекратить в связи с отсутствием в его действиях состава нарушения, предусмотренного частью 1 статьи 15 ФЗ «О защите конкуренции».

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев с момента вынесения решения.

Председатель Комиссии

Е.А. Лужбин

Члены Комиссии

Ю.В. Фомушкина

М.А. Дударева

Согл Фомушкина





Администрации г. Ачинска  
Свердлова ул., д. 17, г. Ачинск, 662150

ПРЕДПИСАНИЕ №249-15-11

28 сентября 2011 г.

г. Красноярск

Комиссия Красноярского УФАС России по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии – Лужбин Е.Л., заместитель руководителя управления, члены комиссии: Фомушкина Ю.В., начальник отдела контроля органов власти, Дударева М.А., ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 28 сентября 2011 года по делу № 249-15-11 о нарушении Администрацией г. Ачинска (Свердлова ул., д. 17, г. Ачинск, 662150) статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Администрации города Ачинска Красноярского края надлежит:

- в десятидневный срок с момента получения настоящего предписания отменить Распоряжение от 26.04.2011 года № 1130-р «О предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в аренду ООО «ВЕГАС»;
- не позднее 01 декабря 2011 года принять меры, направленные на обеспечение

проведения процедуры торгов на право заключения договора аренды земельного участка общей площадью 8078,00 кв.м. из земель населенных пунктов, с кадастровым номером -24:43:0115008:0031, находящегося по адресу: Красноярский край, г. Ачинск, ул. Зверева, 91, для размещения временного объекта - вещевого рынка, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка;

Об исполнении настоящего предписания сообщить в адрес Красноярского УФАС России в течение 5 дней по истечении установленного срока исполнения предписания.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд Красноярского края в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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

Председатель Комиссии

Е.А. Лужбин

Члены Комиссии:

Ю.В. Фомушкина

М.А. Дударева

- [79.doc](#)