

РЕШЕНИЕ № 19

г. Хабаровск

Резолютивная часть решения оглашена 11 февраля 2014 г.

В полном объеме решение изготовлено 20 февраля 2014 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

при участии от:

администрации Солнечного муниципального района – уведомлены надлежащим образом, явку представителя не обеспечили,

отдела по управлению имуществом администрации Солнечного муниципального района – начальник отдела,

ООО ДВОЛЦ «Примоператорсервис» – <>

ИП Галамага

рассмотрев дело № 8-01/304, возбужденное в отношении администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края, отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края по признакам нарушения части 1 статьи 15 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступила жалоба ООО ДВОЛЦ «Примоператорсервис» на действия администрации Солнечного муниципального района в связи с не рассмотрением заявления о предоставлении в аренду земельного участка площадью 400 000 кв.м., расположенного примерно в 3250 м. на запад от здания школы по ул. Комсомольской, д.21, в п. Горный, а также с предоставлением указанного земельного участка ИП Галамаге без проведения торгов.

Приказом от 21.01.2014 №27 возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства.

В заседании Комиссии представитель ООО ДВОЛЦ «Примоператорсервис»

доводы, изложенные в жалобе, поддержал в полном объеме.

Представитель отдела пояснил, что земельный участок располагается на землях промышленности, третьи лица с заявками в отношении спорного земельного участка не обращались. С нарушением антимонопольного законодательства не согласны, ИП Галамага подал заявку, предоставил необходимые документы, земельный участок предоставлен на основании статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации. Иные лица также имели возможность обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении участка. В договоре аренды №68-2 между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, в связи с чем он считается заключенным, проведение торгов в данном случае не требовалось, поскольку указанной статьей предусмотрено предоставление земельного участка лицу, которое первым обратилось с заявлением.

ИП Галамага также возразил относительно доводов заявителя по основаниям, изложенным в письменном отзыве, суть возражений сводится к тому, что заявка на предоставление земельного участка подана предпринимателем в отдел по управлению муниципальным имуществом в ноябре 2012 года, на дату подачи заявки земельный участок не был сформирован, предпринимателем за свой счет определены границы земельного участка, проведено межевание и постановка земельного участка на кадастровый учет. В 2013 году к договору аренды заключено дополнительное соглашение от 11.11.2013, уточняющее площадь земельного участка в связи с его постановкой на кадастровый учет, срок действия договора аренды продлен до 01.10.2014. Полагает, что при отсутствии иных заявок на спорный земельный участок нарушения в сфере антимонопольного законодательства отсутствуют.

Комиссия Хабаровского УФАС России, заслушав представителя, участвовавшего в деле, изучив материалы дела №8-01\304, пришла к следующим выводам.

Из представленных администрацией Солнечного муниципального района материалы дела документов следует, что ИП Галамага обратился в администрацию Солнечного муниципального района с заявлением о возможности аренды земельного участка площадью 15 га. в п. Горный в районе слияния р. Амутинка – р. Лев. Силинка сроком на 11 месяцев для рекультивации отвалов и установки дробильного комплекса, а также для подготовки землеустроительных документов и заключения договора аренды, заявление зарегистрировано в администрации 29.10.2012 (вход. №01-29/3476).

Распоряжением администрации от 10.12.2012 №2891-р земельный участок из земель промышленности площадью 150 000 кв.м., расположенный в 3250 м. на запад от здания школы по ул. Комсомольской, 21, в п. Горный Солнечного района Хабаровского края предоставлен предпринимателю в аренду сроком на 11 месяцев для рекультивации отвалов и размещения дробильного комплекса по переработке горных пород. Пунктом 2.1. распоряжения на предпринимателя возложено обеспечение выполнения работ по межеванию, установлению границ земельного участка на местности и постановке его на государственный кадастровый учет.

10.12.2012 отделом по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района с ИП Галамагой заключен договор аренды

земельного участка №68-2 на срок с 01.12.2012 по 01.11.2013, земельный участок передан предпринимателю по акту приема-передачи 10.12.2012.

На дату заключения договора земельный участок не сформирован, на кадастровый учет не поставлен.

Распоряжением от 18.04.2013 №834р администрации Солнечного муниципального района утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории кадастрового квартала 27:14:0010807, образуемого путем раздела земельного участка с кадастровым номером 27:14:0010807:36. Образуемый земельный участок общей площадью 404 270 кв.м. расположен на землях промышленности в 3250 м. на запад от здания школы по ул. Комсомольской, 21, в п. Горный, в целях использования для рекультивации отвалов и размещения дробильного комплекса по переработке горных пород.

Земельный участок поставлен на кадастровый учет 18.06.2013.

06.11.2013 ИП Галамага обратился в администрацию с заявлением о продлении договора аренды на земельный участок площадью 404 270 кв.м. с кадастровым номером 27:14:0010807:1081 в связи с окончанием срока действия договора.

Дополнительным соглашением, заключенным отделом по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района 11.11.2013 с предпринимателем, срок действия договора аренды от 10.12.2012 №68-2 продлен с 01.11.2013 по 01.10.2014, в договор внесены изменения, касающиеся его существенных условий - площади земельного участка и его кадастрового номера.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются 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.

На основании пункта 3 статьи 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В силу статьи 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Исходя из подпункта 3 пункта 1 статьи 6 ЗК РФ, пункта 2 статьи 26 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» объектами земельных отношений являются в том числе и части земельных участков, которые могут быть сданы в

аренду.

Как следует из пункта 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон №221-ФЗ) действиями, подтверждающими существование недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, являются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о таком недвижимом имуществе.

Пунктом 1 статьи 5 названного закона предусмотрено, что каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

В статье 7 Закона №221-ФЗ указано, что в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости, в том числе вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства); кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости; описание местоположения границ объекта недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок; площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с данным законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение. В государственный кадастр недвижимости вносятся также сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости.

Поскольку указанный в распоряжении от 10.12.2012 №2891-р, договоре аренды от 10.12.2012 №68-2 земельный участок в качестве объекта права в установленном законом порядке не индивидуализирован, администрацией Солнечного муниципального района не могло быть принято решение распорядительного характера о его предоставлении в аренду, следовательно, предмет договора аренды не может считаться определенным, а указанный договор аренды не может быть признан заключенным. Данные обстоятельства установлены вступившим в законную силу решением арбитражного суда Хабаровского края от 29.10.2013 по делу №А73-11447/2013.

Поскольку распорядительный акт администрации о предоставлении ИП Галамаге земельного участка, не сформированного и не поставленного на государственный кадастровый учет, не влечет возникновения у предпринимателя права аренды такого земельного участка, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в действиях администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края нарушения антимонопольного законодательства, в связи с чем дело в данной части подлежит прекращению в силу статьи 48 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с постановлением главы Солнечного муниципального района Хабаровского края от 27.07.2011 №71 полномочиями по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории Солнечного муниципального района, наделен отдел по управлению муниципальным имуществом Солнечного муниципального района

Хабаровского края.

Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, регулируется статьей 34 ЗК РФ.

Согласно части 1 статьи 34 ЗК РФ 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.

В соответствии с абзацами 2 и 4 пункта 1 статьи 34 ЗК РФ 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 1 пункта 1 статьи 34 ЗК РФ, 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 в аренду земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Установленная обязанность органа местного самоуправления заблаговременно опубликовать в средствах массовой информации сведения о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно) направлена не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок, в связи с чем доводы представителя отдела по управлению муниципальным имуществом об отсутствии необходимости публичного информирования о предоставлении земельного участка подлежат отклонению.

Также не может быть принята позиция отдела, в соответствии с которой по правилам статьи 34 ЗК РФ земельный участок предоставляется лицу, которое первым обратится в уполномоченный орган, поскольку данная статья таких положений не содержит. При наличии нескольких претендентов на предоставление земельного участка его предоставление должно осуществляться по результатам проведения торгов при условии, что соответствующие обращения поступили в орган местного самоуправления до принятия решения о

предоставлении земельного участка.

Доказательств опубликования информации о предоставлении в аренду спорного земельного участка отделом по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района не представлено.

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, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Конкуренция - 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 (пункт 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Признаки ограничения конкуренции установлены пунктом 17 статьи 4 поименованного закона, к ним относятся: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Несоблюдение отделом установленного порядка публичного информирования о предоставлении земельного участка исключило возможность заинтересованных лиц в получении предусмотренной законом информации и претендовать в равных (конкурентных) условиях на получение земельного участка в пользование в целях осуществления предпринимательской деятельности.

В отсутствие установленного информирования действия уполномоченного органа по предоставлению земельного участка определенному хозяйствующему субъекту обеспечивают ему преимущественные условия в осуществлении предпринимательской деятельности, ведут к недопущению конкуренции за право обладания земельным участком.

При таком положении предоставление отделом по управлению муниципальным

имуществом администрации Солнечного муниципального района предпринимателю в аренду земельного участка площадью 404 270 кв.м. с кадастровым номером 27:14:0010807:36, расположенного в 3250 м. на запад от здания школы по ул. Комсомольской, 21, в п. Горный, , по дополнительному соглашению от 11.11.2013 о внесении изменений в договор аренды от 10.12.2012 №68-2 противоречит части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, статьями 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать действия Отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края, выразившиеся в необеспечении заблаговременной подготовки и публикации информации о земельном участке площадью 404270,00 кв.м. с кадастровым номером 27:14:0010807:36, расположенном в 3250 м. на запад от здания школы по ул. Комсомольской, 21, в п. Горный, предоставленном ИП Галамаге по дополнительному соглашению от 11.11.2013 о внесении изменений в договор аренды от 10.12.2012 №68-2, нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.
 2. Прекратить рассмотрение дела № 8-01/304 в отношении администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края в связи с отсутствием в ее действиях нарушения антимонопольного законодательства.
 3. Выдать Отделу по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.
 4. Предложить Отделу по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края, ИП Галамаге рассмотреть вопрос о расторжении дополнительного соглашения от 11.11.2013 о внесении изменений в договор аренды от 10.12.2012 №68-2 и о возврате земельного участка площадью 404270,00 кв.м. с кадастровым номером 27:14:0010807:36, расположенного в 3250 м. на запад от здания школы по ул. Комсомольской, 21, в п. Горный, арендодателю.
- О решении, принятом в целях рассмотрения данного предложения, необходимо сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее 03.03.2014, с приложением подтверждающих документов. При непоступлении соответствующих документов и информации в установленный срок Хабаровскому УФАС России обратиться в арбитражный суд Хабаровского края с иском о признании сделки недействительной.
5. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном

правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.9 КоАП РФ.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 9.

«20» февраля 2014 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе председательствующего, на основании своего решения от «20» февраля 2014 № 19 по делу № 8-01/304, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» о нарушении отделом по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Отделу по управлению муниципальным имуществом администрации Солнечного муниципального района Хабаровского края в срок до 03 марта 2014 года прекратить нарушение части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, выразившееся в необеспечении заблаговременной подготовки и публикации информации о земельном участке площадью 404270,00 кв.м. с кадастровым номером 27:14:0010807:36, расположенном в 3250 м. на запад от здания школы по ул. Комсомольской, 21, в п. Горный, предоставленном ИП Галамаге по дополнительному соглашению от 11.11.2013 о внесении изменений в договор аренды от 10.12.2012 №68-2, с целью чего:

- исключить случаи неопубликования информации при предоставлении в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации гражданам и юридическим лицам земельных участков для целей, не связанных со строительством,

- провести соответствующую разъяснительную работу с должностными лицами, ответственными за предоставление земельных участков.

2. Об исполнении настоящего предписания сообщить в Хабаровское УФАС России не позднее 5 (пяти) дней со дня его выполнения (с приложением подтверждающих

Документов).

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