

РЕШЕНИЕ

по делу № 384-13-а

«03» июля 2013 г.

г. Пермь

Резолютивная часть решения оглашена "25" июня 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено "03" июля 2013 г.

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

в ходе рассмотрения дела, возбужденного по признакам нарушения **Администрацией Чайковского муниципального района** (Пермский край, г. Чайковский, ул. Ленина, 37) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции), выразившегося в создании необоснованных преимущественных условий осуществления деятельности отдельному хозяйствующему субъекту путем продления с ООО «РСУ-6» договорных отношений по аренде земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010319:34, площадью 2751,0 кв.м, расположенного по адресу: Пермский край, г. Чайковский, ул. Карла Маркса, 1 для жилищного строительства (постановления Администрации от 04.04.2011 г. №776; от 02.02.2012 г. №308) без проведения торгов, что приводит или может привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции на рынке жилищного строительства в границах Чайковского муниципального района

УСТАНОВИЛА:

12.04.2013 г. в Управление Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю поступило заявление Черезова А.Р. (вх.№04755-13) о проверке соответствия антимонопольному законодательству действий Администрации Чайковского муниципального района Пермского края (далее также – Администрация) при распоряжении земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В заявлении в частности указано, что Администрация, после истечения срока действия договора аренды земельного участка (кадастровый №59:12:0010319:34), заключенного с отдельным хозяйствующим субъектом по результатам торгов в целях жилищного строительства, продлила с последним (ООО «РСУ-6») арендные отношения на новый срок. При этом, информация о заключении новых договоров аренды по результатам торгов отсутствует.

Изложенное, по мнению заявителя, свидетельствует о наличии в действиях Администрации нарушения антимонопольного законодательства РФ (ч. 1 ст.15 Закона о защите конкуренции).

Администрация с позицией заявителя не согласна; представила в материалы дела письменные пояснения (от 21.05.2013 г. вх.№06400-13; от 21.06.2013 г. вх.№07987-13; от 24.06.2013 г. б/н); указывает на соответствие процедур продления договорных отношений с ООО «PCY-6», в т.ч. ст. 17.1 Закона о защите конкуренции; просит рассмотрение дела прекратить.

ООО «PCY-6» направило в антимонопольный орган пояснения (вх.№08067-13 от 24.06.2013 г.) в которых поддерживает позицию ответчика; указывает на отсутствие нарушения антимонопольного законодательства в действиях Администрации.

Изучив представленные документы и информацию, выслушав доводы сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

12.10.2007 г. Администрация Чайковского муниципального района и ООО «Производственно-строительное предприятие «Развитие» заключили договор аренды земельного участка населенных пунктов, с кадастровым номером 59:12:001:03 19:0034, общей площадью 2751 кв.м, расположенного по адресу: г. Чайковский, ул. К. Маркса, 1«а» №56-090.

Согласно п. 2.1 Договора земельный участок передан на срок с 12.10.2007 г. до 11.10.2010 г.

Размер арендной платы установлен в размере 997160 руб. в год.

Указанный договор заключен сторонами на основании протокола от 28.09.2007 г. о результатах аукциона по продаже права аренды земельного участка с разрешенным использованием – жилая застройка многоэтажная.

28.02.2008 г. ООО «Производственно-строительное предприятие «Развитие» по договору №2/08 передало права и обязанности по договору аренды от 12.10.2007 г. №56-090 ООО «PCY-6».

В тот же день сторонами подписан акт приема-передачи земельного участка и документов, в т.ч.:

- договор аренды от 12.10.2007 г. №56-090;

- протокол аукциона от 28.08.2007 г.

27.01.2011 г. в Администрацию поступило заявление ООО «PCY-6» о продлении договора аренды №56-090 сроком до 31.12.2011 г.

По результатам рассмотрения указанного заявления, на основании постановления Администрации от 04.04.2011 г. №776 сторонами заключен договор аренды земельного участка от 08.04.2011 г. №56-246, со сроком действия с 12.10.2010 г. по

31.12.2011 г.

Пунктом 2.1. указанного договора арендная плата установлена в сумме 8768,59 за 2010 год (согласно расчету в Приложении 2 к договору), а в дальнейшем – в размере, указываемом в уведомлении Арендатору о перерасчете арендной платы в соответствии с п. 2.2 настоящего договора.

Из анализа приложения 2 к договору аренды следует, что согласно методики расчета арендной платы (ст. 65 Земельного кодекса, Закона Пермского края от 07.04.2010 г. №604-ПК) Арендатор обязан уплатить арендную плату в размере 8768,59 руб. в срок до 15.06.2011 г.

25.11.2011 г. ООО «PCY-6» обращается в Администрацию с заявлением о продлении срока действия договора аренды земельного участка №56-246 от 08.04.2011 сроком до 31.12.2012 г.

По результатам рассмотрения указанного заявления, на основании постановления Администрации от 02.02.2012 г. №308 сторонами заключен очередной договор аренды земельного участка №58-491 от 06.02.2012 г. со сроком действия с 01.01.2012 г. по 31.12.2012 г.

Пунктом 2.1. договора аренды №58-491 установлена арендная плата за 2012 г., в сумме 39837,56 руб.

08.02.2012 г. Администрацией и ООО «PCY-6» подписано соглашение о расторжении первоначального договора аренды земельного участка №56-090, заключенного 12.10.2007 г.

Также в материалы дела представлены разрешения на строительство объекта капитального строительства: «Монолитный 9-ти этажный жилой дом», по адресу: 617760, г. Чайковский, Пермский край, ул. К. Маркса, 1«а» №RU 59532101-2010/1 от 05.05.2010 г., №RU 59532101-01-2010/3 от 25.01.2012 г.

С учётом вышеизложенных фактических обстоятельств дела Комиссия Пермского УФАС России приходит к выводу, что доводы заявителя о неоднократном продлении договорных отношений с ООО «PCY-6» находят своё подтверждение.

При этом, в силу ч. 2 ст. 30.1 Земельного кодекса РФ продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных [подпунктами 5 и 5.1 пункта 1 статьи 24](#), пунктом 2.1 [статьи 30](#) и пунктом 27 [статьи 38.1](#) настоящего Кодекса.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства установлен ст. 38.1 Земельного кодекса РФ.

В п.п. 1, 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» указано, что в случаях, предусмотренных законом (например, [статьями 30 - 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации),

договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным ([статья 168](#) ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора. Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном [пунктом 2 статьи 621](#) ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды ([статья 422](#) ГК РФ). Поскольку положения, предусматривающие обязательность проведения торгов, не лишают арендатора государственного или муниципального имущества принадлежащего ему в силу [статьи 621](#) ГК РФ преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, такой арендатор вне зависимости от того, являлся ли он участником указанных торгов, вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному на торгах договору. Удовлетворению такого требования не препятствует отсутствие государственной регистрации договора аренды с победителем торгов. Судебный акт, которым иск о переводе прав и обязанностей удовлетворен, является основанием для внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Вместе с тем, если арендодатель до заключения договора аренды с победителем торгов предложил арендатору заключить с ним договор аренды на условиях, предложенных победителем торгов, а арендатор отказался от заключения договора либо не принял этого предложения в названный в нем срок, суд отказывает такому арендатору в защите его преимущественного права ([статья 10](#) ГК РФ). При этом если срок, в течение которого арендатор может принять данное предложение, не установлен арендодателем ([статья 440](#) ГК РФ), он определяется с учетом [абзаца второго пункта 5 статьи 448](#) ГК РФ, согласно которому договор аренды, заключаемый по результатам торгов, должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола.

Таким образом, заключение Администрацией и ООО «PCY-6» договоров аренды земельного участка на новый срок (№56-246 от 08.04.2011 г., №58-491 от 06.02.2012 г.) в любом случае должно было осуществляться по результатам проведения торгов.

Комиссией Пермского УФАС России учтено, что ни Администрацией, ни ООО «PCY-6» в материалы настоящего дела не представлено документов, либо информации о:

- наличии на земельном участке (на момент истечения срока действия договора аренды от 12.10.2007 г. №56-090) объектов незавершенного строительства, в т.ч. право собственности, которых зарегистрировано за Обществом;
- проведении Администрацией анализа причин затягивания ООО «PCY-6» строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке.

Кроме того, согласно п. 18 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» Судам следует учитывать, что по смыслу [пункта 4 статьи 447](#) ГК РФ размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым, если размер арендной платы определяется по результатам проведения торгов.

Исходя из этого, в тех случаях, когда по результатам торгов определяется ставка арендных платежей, уплачиваемых периодически (торги на повышение ставки арендной платы), регулируемая арендная плата не применяется. Согласно [пункту 2 статьи 614](#) ГК РФ размер арендной платы в договоре аренды может быть установлен, в частности, в виде платежей, вносимых периодически или единовременно, а также может предусматриваться сочетание различных способов определения арендной платы. В связи с этим допускается установление арендной платы таким образом, когда государственное регулирование относится лишь к одному или нескольким элементам предусмотренного в договоре порядка определения размера арендной платы, при этом другие элементы платы определяются по результатам торгов, если это не противоречит порядку проведения торгов, установленному в соответствии с федеральным законом. Так, не является регулируемой та часть арендной платы, которая в соответствии с условиями торгов на право заключения договора аренды подлежит внесению дополнительно к периодическим платежам и размер которой определяется по результатам этих торгов (например, [пункт 7 статьи 38.2](#) ЗК РФ). При этом размер другой части арендной платы, которая согласно договору аренды, заключенному по результатам таких торгов, подлежит внесению периодически, может определяться по правилам о регулируемой арендной плате. В тех случаях, когда в соответствии с законом торги на право заключения договора аренды не проводились, условия договоров аренды государственного или муниципального имущества, предусматривающие взимание с арендатора дополнительно к регулируемой арендной плате платы за право на заключение договора аренды, являются ничтожными ([статьи 168, 614](#) ГК РФ).

Как указано выше, в рассматриваемом случае правоотношения по аренде земельного участка с кадастровым номером 59:12:001: 03 19:0034 возникли у сторон на основании результатов торгов (протокол от 28.09.2007 г.) с установлением ежегодной арендной платы в размере 997160 руб. Следовательно, размер арендной платы не является регулируемым, и весь период аренды должен составлять фиксированную сумму.

Однако, в последующих договорах аренды (№56-246 от 08.04.2011 г., №58-491 от 06.02.2012 г.) стороны установили, что арендная плата будет значительно ниже, установленной ранее, а именно:

- в сумме 8768,59 за 2010 год, в срок до 15.06.2011 г.;
- за 2012 г., в сумме 39837,56 руб.

Иного в Пермское УФАС России не представлено.

Между тем, в соответствии с ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются:

1) введение ограничений в отношении создания хозяйствующих субъектов в какой-либо сфере деятельности, а также установление запретов или введение ограничений в отношении осуществления отдельных видов деятельности или

производства определенных видов товаров;

2) необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам;

3) установление запретов или введение ограничений в отношении свободного перемещения товаров в Российской Федерации, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров;

4) дача хозяйствующим субъектам указаний о первоочередных поставках товаров для определенной категории покупателей (заказчиков) или о заключении в приоритетном порядке договоров;

5) установление для приобретателей товаров ограничений выбора хозяйствующих субъектов, которые предоставляют такие товары;

6) предоставление хозяйствующему субъекту доступа к информации в приоритетном порядке;

7) предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение требований, установленных [главой 5](#) настоящего Федерального закона;

8) создание дискриминационных условий;

9) установление и (или) взимание не предусмотренных законодательством Российской Федерации платежей при предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также услуг, которые являются необходимыми и обязательными для предоставления государственных или муниципальных услуг;

10) дача хозяйствующим субъектам указаний о приобретении товара, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Под конкуренцией в силу п. 7 ст. 4 Закона о защите конкуренции 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 рассматриваемом случае конкуренция выражается в соперничестве хозяйствующих субъектов за право аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в т.ч. в целях жилищного строительства.

При этом, каждому из указанных хозяйствующих субъектов гарантировано право своими самостоятельными действиями участвовать в процедуре получения земельного участка в аренду, и, как следствие воздействовать на общие условия оказания услуг жилищного строительства в Чайковском муниципальном районе, в т.ч. путем участия в соответствующей процедуре торгов (ст. 38.1 Земельного кодекса РФ).

В то же время, предоставление земельного участка в аренду отдельному хозяйствующему субъекту (либо заключение договора на новый срок) без торгов, свидетельствует о лишении иных, потенциальных арендаторов земельного участка, вышеуказанного права, а также создаёт преимущество осуществления деятельности хозяйствующему субъекту, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности, и, как следствие, устраняет конкуренцию в сфере землепользования в целях жилищного строительства на территории Чайковского муниципального района.

Также о создании со стороны Администрации отдельному хозяйствующему субъекту (ООО «РСУ-6») преимущества, обеспечивающего более выгодные условия деятельности, свидетельствует существенное снижение размера ежегодных арендных платежей за право аренды земельного участка, которое было определено на торгах и не является регулируемой.

Выше указано, что для соблюдения требований ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции данные действия Администрации (заключение договоров аренды на новый срок; снижение размера арендных платежей) должны быть основаны на нормах действующего законодательства РФ.

Однако, такой нормы действующее законодательство РФ не содержит.

При этом, ссылка представителя ответчика на ст. 17.1 Закона о защите конкуренции Комиссией Пермского УФАС России отклоняется, поскольку, в силу ч. 2 ст. 17.1 Закона о защите конкуренции указанный в [части 1](#) настоящей статьи порядок заключения договоров не распространяется на имущество, распоряжение которым осуществляется в т.ч. в соответствии с [Земельным кодексом](#).

С учетом вышеизложенного Комиссия Пермского УФАС России приходит к выводу, о наличии в действиях Администрации нарушения ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в необоснованном препятствовании осуществления деятельности хозяйствующими субъектами, а также создании отдельному хозяйствующему субъекту преимущества, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности путем:

- издания постановлений от 04.04.2011 г. №776; от 08.02.2012 г. №377 и заключении на их основании с ООО «РСУ-6» договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 59:12:001:03 19:0034, общей площадью 2751 кв.м, расположенного по адресу: г. Чайковский, ул. К. Маркса, 1«а» для жилищного строительства на новый срок (№56-246 от 08.04.2011 г., №58-491 от 06.02.2012 г.) без проведения торгов;

- существенного снижения размера ежегодных арендных платежей за право аренды указанного земельного участка ООО «РСУ-6», определенного по результатам торгов и не являющегося регулируемым,

в отсутствие оснований на осуществление указанных действий в действующем федеральном законодательстве РФ, что привело, либо могло привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции в сфере землепользования, в т.ч. в целях жилищного строительства на территории Чайковского муниципального района.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 48, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Администрации Чайковского муниципального района Пермского края нарушение ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» выразившееся в необоснованном препятствовании осуществления деятельности хозяйствующими субъектами, а также создании отдельному хозяйствующему субъекту преимущества, которое обеспечивает ему более выгодные условия деятельности путем:

- издания постановлений от 04.04.2011 г. №776; от 08.02.2012 г. №377 и заключении на их основании с ООО «РСУ-6» договоров аренды земельного участка с кадастровым номером 59:12:001:03 19:0034, общей площадью 2751 кв.м, расположенного по адресу: г. Чайковский, ул. К. Маркса, 1«а» для жилищного строительства на новый срок (№56-246 от 08.04.2011 г., №58-491 от 06.02.2012 г.) без проведения торгов;

- существенного снижения размера ежегодных арендных платежей за право аренды указанного земельного участка ООО «РСУ-6», определенного по результатам торгов и не являющегося регулируемым,

в отсутствие оснований на осуществление указанных действий в действующем федеральном законодательстве РФ, что привело, либо могло привести к ограничению, устранению, недопущению конкуренции в сфере землепользования, в т.ч. в целях жилищного строительства на территории Чайковского муниципального района.

2. Направить материалы данного дела в органы прокуратуры, правоохранительные органы, для установления в действиях должностных лиц признаков уголовно наказуемого даяния.