

## РЕШЕНИЕ № 31

г. Горно-Алтайск

Резолютивная часть решения оглашена 09.10.2012г.

В полном объеме решение изготовлено 17.10.2012г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее по тексту – Комиссия УФАС по РА), рассмотрев 09.10.2012г. дело № 31 от 03.10.2012г., возбужденное по признакам нарушения Администрацией муниципального образования «Город Горно-Алтайск» (Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 18) части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в присутствии представителя Администрации МО «Город Горно-Алтайск»; представителя МУП «Горно-Алтайское ремонтно-строительное управление»; представителя заинтересованного лица ИПБОЮЛ Рогозиной Н.К. Руфиной Е.А.,

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай 28.09.2012г. вх. №2367 поступило заявление от муниципального унитарного предприятия «Горно-Алтайское ремонтно-строительное управление» на неправомерные действия Администрации МО «Город Горно-Алтайск» по факту принятия распоряжения от 12.07.2012 № 1100-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117» и проведении на его основании торгов без предварительного расторжения ранее заключенного договора аренды с МУП «Горно-Алтайское РСУ».

В ходе рассмотрения заявления МУП «Горно-Алтайское РСУ» Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай в действиях Администрации МО «Город Горно-Алтайск», выразившихся в принятии распоряжения от 12.07.2012г. № 1100-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117», без предварительного расторжения ранее заключенного договора аренды с МУП «Горно-Алтайское РСУ» и проведении на его основании открытого аукциона на право заключения договора аренды указанного земельного участка с нарушением порядка организации и проведения торгов выявлены признаки нарушения ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

По признакам нарушения антимонопольного законодательства, Управлением на основании приказа № 179 от 03.10.2012г. возбуждено дело и создана Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Администрации МО «Город Горно-Алтайск». Рассмотрение дела назначено на 09.10.2012г. в 12-00 часов.

На заседании Комиссии УФАС по РА представитель ИПБОЮЛ Рогозиной Н.К. Руфина Е.А. пояснила, что договор аренды земельного участка с кадастровым

номером 04:11:000000:1 заключен на законных основаниях, поскольку ИПБОЮЛ Рогозина Н.К. была признана победителем аукциона по продаже права на заключение договора аренды данного земельного участка, при проведении которого Администрацией не были допущены нарушения процедуры организации и проведения торгов.

Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства Алтайского республиканского УФАС России, изучив представленные документы, заслушав доводы представителей сторон, пришла к выводам:

18.07.2012г. на сайте в сети Интернет – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено извещение о проведении торгов № 180712/0959454/01, которым сообщалось, что Администрация МО «Город Горно-Алтайск» проводит открытый аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из государственной собственности. Данное Извещение также было опубликовано в газете «Вестник Горно-Алтайска» (редакция от 18.07.2012г. № 29(507)).

Согласно извещению: земельный участок расположен по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117, площадью 12515 кв.м., границы участка: в границах земельного участка с кадастровым номером 04:11:000000:1, разрешенное использование – строительство крытого рынка, земельный участок обременен правом проезда к зданию пожарного депо МЧС по пр. Коммунистический, 115/1, площадью 610 кв.м., с кадастровым номером 04:11:010119:255, срок действия договора – 5 лет, земельный участок расположен в зоне – О-4 (общественно- учебная зона).

Основанием для проведения торгов явилось распоряжение Администрации МО «Город Горно-Алтайск» от 12.07.2012г. № 1100-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117».

Согласно протоколу приема заявок на участие в открытом аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117 от 17.08.2012г. на участие в аукционе были поданы 2 заявки. Оба лица, подавшие заявки на участие в аукционе, признаны участниками аукциона.

Протоколом №1 о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из государственной собственности от 20.08.2012г. победителем аукциона №180712/0959454/01 признана ИПБОЮЛ Рогозина Н.К.

С победителем торгов Администрацией заключен договор на аренду земельного участка, находящегося в государственной собственности № 2316 от 24.08.2012г. Согласно данному договору Администрация передает ИПБОЮЛ Рогозиной Н.К. во временное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 04:11:000000:1 для использования в целях строительства крытого рынка. Срок действия данного договора аренды устанавливается с 24.08.2012г. по 24.08.2017г. Данный договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по Республике Алтай 28.08.2012г. с присвоением регистрационного номера 04-02-01/031/2012-679.

Согласно договору аренды № 1912 от 21.12.2009г., заключенному Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» с МУП «Горно-Алтайский питомник», земельный участок, расположенный по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117, общей площадью 12421 кв.м., с кадастровым номером 04:11:000000:1 был предоставлен Администрацией МУП «Горно-Алтайский питомник» в целях размещения и обслуживания торговых рядов, авторынка, автостоянки. Договор аренды от 21.12.2009г. № 1912 был заключен на срок до 21.11.2010г. К договору приложен кадастровый паспорт от 10.07.2008 № 13/08-2389.

Согласно распоряжению Мэра города Горно-Алтайска от 05.04.2011г. № 425-р «О внесении изменений в Устав МУП «Горно-Алтайский питомник» МУП «Горно-Алтайский питомник» переименован в МУП «Горно-Алтайское ремонтно-строительное управление».

В связи с тем, что арендатор (МУП «Горно-Алтайское РСУ») продолжал пользоваться земельным участком после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя (Администрации МО «Город Горно-Алтайск»), договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 621 ГК РФ).

Следовательно, договор аренды от 21.12.2009г. №1912 возобновлен на неопределенный срок. Данный факт подтверждается также и распоряжением Администрации МО «Город Горно-Алтайск» от 29.05.2012г. № 16/146, которым на основании заявления МУП «Горно-Алтайское РСУ» было изменено разрешенное использование земельного участка – для размещения постоянно действующей ярмарки.

То есть в момент размещения извещения о проведении торгов № 180712/0959454/01, в момент проведения самих торгов – вышеуказанный земельный участок принадлежал на праве аренды МУП «Горно-Алтайское РСУ».

Согласно [ст. 610](#) Гражданского кодекса РФ, если срок аренды недвижимого имущества считается неопределенным, в этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

Согласно заявлению МУП «Горно-Алтайское РСУ» не было извещено о проведении торгов, т.е. в адрес арендатора не поступало уведомлений о расторжении договора аренды (данный факт подтверждается письменным пояснением Администрации МО «Город Горно-Алтайск» от 09.10.2012г. № 2479).

В соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими

лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

На основании договора купли-продажи имущества ООО «Рынок западный» от 26.04.2010г. МУП «Горно-Алтайский питомник» приобрело на праве собственности следующие сооружения, находящиеся на территории рынка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117: капитальное ограждение, ряд торговый (25м – 6 шт.), камера хранения (2 шт.), туалет кирпичный, киоск администрации.

Таким образом, МУП «Горно-Алтайское РСУ», владея на праве собственности вышеуказанными строениями, обладает исключительным правом на приобретение права аренды данного земельного участка.

МУП «Горно-Алтайское РСУ» к заявлению приложены договоры аренды торговых мест, заключенные с индивидуальными предпринимателями на срок до 31.12.2012г. (№ 9 от 01.06.2012г.; № 76 от 01.06.2012г.; №104 от 01.06.2012г.).

По договорам аренды (№ 9 от 01.06.2012г.; № 76 от 01.06.2012г.; №104 от 01.06.2012г.) МУП «Горно-Алтайское РСУ» предоставляет за плату во временное пользование индивидуальным предпринимателям места для продажи товаров, находящееся по адресу: Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117.

Данные договоры заключены МУП «Горно-Алтайское РСУ» в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, указанным в кадастровом паспорте от 01.06.2012 № 0400/501/12-19769 – для размещения и обслуживания торговых рядов, авторынка, автостоянки.

Следовательно, заключение Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» договора аренды земельного участка по аукциону №180712/0959454/01 без прекращения прав ранее заключенного Администрацией с МУП «Горно-Алтайский питомник» договора, нарушают не только права МУП «Горно-Алтайское РСУ» как арендатора, но и права предпринимателей, которые арендуют торговые места, расположенные на данном земельном участке с кадастровым номером 04:11:000000:1.

На заседании Комиссии УФАС по РА представитель Администрации подтвердил довод МУП «Горно-Алтайское РСУ» о том, что Администрация не уведомляла МУП «Горно-Алтайское РСУ» о намерении расторгнуть ранее заключенный договор аренды от 21.12.2009г. №1912.

В связи с тем, что в извещении о проведении аукциона №180712/0959454/01, разрешенное использование земельного участка указано строительство крытого рынка, исполнение обязательств сторонами по договору аренды, заключенному по результатам аукциона №180712/0959454/01, неизбежно приведет к демонтажу торговых мест, расположенных на данном земельном участке и, как следствие, к возможному устранению с товарного рынка по розничной реализации товаров хозяйствующих субъектов, арендующих торговые места у МУП «Горно-Алтайское РСУ».

В соответствии с ч. 1 ст. 38 Земельного кодекса Российской Федерации предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с

подпунктом 1 пункта 4 [статьи 30](#) настоящего Кодекса земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

Согласно подпункту 1 пункта 4 [статьи 30](#) ЗК РФ установлен порядок проведения работ по формированию земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта, который включает в себя, в том числе [определение](#) технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Поскольку в извещении № 180712/0959454/01 в графе «разрешенное использование земельного участка» указано строительство крытого рынка (т.е. объекта капитального строительства), следовательно, во исполнение требований подпункта 1 пункта 4 [статьи 30](#) ЗК РФ аукционная документация должна содержать сведения о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Однако, ни извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды, ни иная документация о торгах не содержит сведений о технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Таким образом, предмет данных торгов не был сформирован в полном объеме в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 [статьи 30](#) ЗК РФ, и не соответствует ст. 38 указанного кодекса, что свидетельствует о нарушении Администрацией МО «Город Горно-Алтайск» требований земельного законодательства при определении предмета торгов.

Указанный в извещении о проведении аукциона №180712/0959454/01 начальный размер арендной платы за земельный участок в размере 8009000 рублей установлен на основании Отчета об оценке № 02-05/3628-12 от 12.07.2012, проведенной Специализированной фирмой «РосЭксперт-Алтай». Однако, при определении цены оценщик руководствовался и таким критерием как целевое назначение земельного участка. Так на страницах 4, 15, 25 отчета об оценке оценщик использует такой вид разрешенного использования данного земельного участка, как размещение и обслуживание торговых рядов, авторынка, автостоянки, что не соответствует виду разрешенного использования, указанному в извещении и аукционной документации №180712/0959454/01.

Это, по мнению Комиссии УФАС по РА, могло существенно повлиять на формирование начального размера арендной платы.

Согласно пункту 1 Протокола № 1 о результатах торгов от 20.08.2012г., конкурсная комиссия действует в соответствии с распоряжением Администрации города Горно-Алтайска от 18.05.2007 № 17/102 «О создании комиссии по проведению аукциона по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства». Как видно из названия распоряжения, комиссия создавалась для проведения аукционов по продаже земельных участков или права заключения договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, для жилищного строительства.

Представитель Администрации на заседании не смог пояснить председателю Комиссии УФАС по РА уполномочена ли данная комиссия Администрации проводить аукционы по продаже права на земельные участки для иных целей, кроме как на жилищное строительство.

Комиссией УФАС по РА при рассмотрении дела так же установлено, что Администрацией города Горно-Алтайска в газете «Вестник Горно-Алтайска» 16.05.2012г. (редакция № 20(498)) было размещено Извещение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117, кадастровый номер <...> :11:000000:1 площадью 12421 кв.м. для строительства крытого рынка. Проведение аукциона назначено на 25.06.2012г., начальный размер арендной платы установлен в размере 16138300 рублей. Размер арендной платы установлен на основании отчета об оценке от 03.06.2008г. № 02-05/1640-08, проведенной специализированной фирмой «РосЭкспеТ-Алтай».

Данный аукцион объявлен на основании распоряжения Администрации МО «Город Горно-Алтайск» от 10.05.2012 №698-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117». На официальном сайте в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) отсутствует извещение, опубликованное в газете «Вестник Горно-Алтайска» 16.05.2012г. (редакция № 20(498)).

При анализе извещения от 16.05.2012г. и извещения от 18.07.2012г. Комиссией УФАС по РА установлено, что предмет аукциона идентичен (право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 04:11:000000:1).

Согласно п. 29 Постановления Правительства РФ от 11.11.2002 №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» информация о результатах торгов (признание торгов недействительными либо признания одного из участников победителем) публикуется в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов.

В случае если принято решение об отказе в проведении торгов, то извещение об отказе в проведении торгов также подлежит опубликованию не позднее 5 дней со дня принятия решения об отказе в проведении торгов в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов (п. 9 вышеназванного Постановления Правительства РФ).

Однако, в нарушение данной нормы закона, в средствах массовой информации отсутствуют как извещение об отказе в проведении торгов, так и результаты этого аукциона, что подвергает сомнению действительность извещения от 18.07.2012г., ведь согласно п. 32 Постановления Правительства Российской Федерации N 808 в случае признания торгов не состоявшимися по причине отсутствия заявок, организатор торгов вправе объявить о повторном проведении торгов. При этом могут быть изменены их условия и организатор торгов может снизить начальную цену земельного участка или начальный размер арендной платы и уменьшить «шаг» аукциона не более чем на 15% без проведения повторной оценки.



Согласно п. 17 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» признаком ограничения конкуренции является, в том числе, **сокращение числа хозяйствующих субъектов**, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке.

В соответствии с п. 7 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите 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.

Часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещает органам местного самоуправления **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).

Согласно ч. 1 ст. 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов, запроса котировок цен на товары запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.

Таким образом, Комиссия УФАС по РА установила, что действия Администрации МО «Город Горно-Алтайск», выразившиеся в принятии распоряжения Администрации МО «Город Горно-Алтайск» от 10.05.2012 №698-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117» и распоряжения от 12.07.2012г. № 1100-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117» и проведении на его основании торгов без предварительного расторжения ранее заключенного договора аренды с МУП «Горно-Алтайское РСУ» образуют нарушение ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать Администрацию МО «Город Горно-Алтайск» нарушившей часть 1 статьи 15, часть 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с принятием распоряжения Администрации МО «Город Горно-Алтайск» от 10.05.2012 №698-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117» и распоряжения Администрации МО «Город Горно-Алтайск» от 12.07.2012г. № 1100-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117» без предварительного расторжения ранее заключенного договора аренды с МУП «Горно-Алтайское РСУ» и проведением на его основании открытого аукциона на

право заключения договора аренды указанного земельного участка с нарушение порядка организации и проведения торгов.

2. Выдать Администрации МО «Город Горно-Алтайск» предписание об отмене актов, нарушающих антимонопольное законодательство, а именно об отмене распоряжения Администрации МО «Город Горно-Алтайск» от 10.05.2012 №698-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117» и распоряжения Администрации МО «Город Горно-Алтайск» от 12.07.2012г. № 1100-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117», издание которых привело к нарушению ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции».

3. Подготовить исковое заявление в Арбитражный суд Республики Алтай о признании аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117 и заключенного по его результатам договора аренды с ИПБОУЛ Рогозиной Н.К. недействительными.

4. Передать материалы дела специалисту УФАС по РА для возбуждения административного производства в отношении лиц, виновных в нарушении антимонопольного законодательства

### **ПРЕДПИСАНИЕ №31**

17 октября 2012 года

г. Горно-Алтайск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь частью 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 17.10.2012г. по делу № 31 от 03.10.2012г. о нарушении Администрацией муниципального образования «Город Горно-Алтайск» (Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 18) части 1 статьи 15, части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

Администрации МО «Город Горно-Алтайск» отменить акты, нарушающие антимонопольное законодательство, а именно отменить распоряжение Администрации МО «Город Горно-Алтайск» от 10.05.2012 №698-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117» и распоряжение Администрации МО «Город Горно-Алтайск» от 12.07.2012г. № 1100-р «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 117», издание которых привело к нарушению ч. 1 ст. 15, ч. 1 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции».



О выполнении настоящего Предписания сообщить **в срок до 29 октября 2012г.**, представив в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай документ, свидетельствующий об отмене указанных распоряжений.