



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Орловской области**

ул. Салтыкова-Щедрина, 21, г. Орёл, ГСП, 302000
тел. (4862) 47-53-57, факс (4862) 76-44-60
e-mail: to57@fas.gov.ru

04.03.2015 № 793/03

На № _____ от _____

Заказное с уведомлением о вручении

Администрация г. Орла
302000, г. Орёл, ул. Пролетарская гора, 1
Факс: (4862) 41-44-00
E-mail: info@orel-adm.ru

Управление муниципального имущества
и землепользования администрации г. Орла
302000, г. Орёл, ул. Пролетарская гора, 1
Факс: (4862) 43-27-32
E-mail: umi@orel.ru

ООО «Антон и К»
302043, г. Орёл, пер. Маслозаводской, д. 8

Управление архитектуры
и градостроительства
администрации города Орла
302000, г. Орёл, ул. Пролетарская гора, 1

ИП Удалову Е.М.
302026, г. Орёл, ул. Чапаева, 88

ООО «Орёлтеплогазсервис»
302043, г. Орёл, пер. Маслозаводской, д. 2

**РЕШЕНИЕ
по делу №692-14/03 АЗ**

04.03.2015

г. Орёл

Резолютивная часть решения оглашена 18.02.2015.
В полном объеме решение изготовлено 04.03.2015.

Комиссия Орловского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председателя Комиссии: И.В. Солдатенковой, заместителя руководителя – начальника отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти, членов Комиссии: Бочкова С.А., и.о. главного государственного инспектора отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти; Погодиной Е.Ю., ведущего специалиста-эксперта отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти (далее - Комиссия), в присутствии представителей:

администрации г. Орла (далее - Администрация): Супонева А.А.,
ответчика по делу – Управления муниципального имущества и
землепользования администрации г. Орла (далее - УМиЗ): Супонева А.А.,
заинтересованного лица - ООО «Антон и К»: Фроловой Т.А.,

в отсутствие представителей, надлежащим образом уведомленных о дате, месте и времени рассмотрения дела, заинтересованных лиц - Управления архитектуры и градостроительства администрации города Орла (далее – Управление архитектуры) и ИП Удалова Е.М.,

в отсутствие представителей, надлежащим образом уведомленных о дате, месте и времени рассмотрения дела, лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах ООО «Орёлтеплогазсервис»,

рассмотрев дело №692-14/03АЗ, возбужденное по признакам нарушения Администрацией и УМиЗ части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»), выразившихся в действиях, связанных с передачей в аренду недвижимого имущества, в состав которого входил земельный участок (кадастровый №57:25:0020717:7), расположенного по адресу: г. Орёл, пер. Маслозаводской, 8, и последующем его изменении,

УСТАНОВИЛА:

02.10.2014 в связи с поступлением от 1 отдела УЭБиПК УМВД России по Орловской области материалов, указывающих на наличие признаков нарушения антимонопольного законодательства, и на основании приказа Управления от 02.10.2014 №232 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела по признакам нарушения Администрацией и УМиЗ Закона «О защите конкуренции» было возбуждено дело №692-14/03АЗ (далее так же - дело).

Рассмотрение дела откладывалось, в рассмотрении дела объявлялись перерывы, членами Комиссии, совместно с представителями УМиЗ, Администрации и ООО «Антон и К» осуществлялся выезд и осмотр территории и имущества по адресу г. Орёл, пер. Маслозаводской, 8.

18.02.2015 в ходе заседания Комиссии представитель Администрации и УМиЗ пояснил, что на заседании Комиссии по землепользованию и застройке города Орла 16.11.2012 было принято решение о формировании земельного участка из земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020717:7 для дальнейшей реализации на аукционе.

Представитель УМиЗ так же пояснил, что на момент принятия решения о формировании земельного участка из земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020717:7 для дальнейшей продажи на аукционе (16.11.2012), а также по состоянию на 22.11.2012 (дата направления УМиЗ в Управление архитектуры письма № 6627 о формировании земельного участка для дальнейшего проведения торгов по продаже), а так же 15.07.2013 (дата издания постановления от 15.07.2013 №3204 «О разделе земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в кадастровом квартале №57:25:0020717» (далее – Постановление №3204) о разделе земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020717:7 на три самостоятельных участка с кадастровыми номерами 57:25:0020717:160, 57:25:0020717:161, 57:25:0020717:162), и на момент проведения 17.09.2013 аукциона по продаже земельного участка 57:25:0020717:162 в системе автоматизированного учета муниципального имущества и земельных участков (SAUMi) отсутствовали сведения о наличии обременения (права аренды) на данный земельный участок; по состоянию на ноябрь 2012 года - 2013 год земельный участок значился как находящийся в казне.

В едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним также отсутствовала информация о наличии прав третьих лиц на земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020717:7.

Отсутствие в системе автоматизированного учета муниципального имущества и земельных участков (SAUMi) сведений о наличии обременения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020717:7 правом аренды третьих лиц произошло ввиду того, что при проведении аукциона (извещение №090712/0130014/01, лот №1) на право заключения договора аренды муниципального имущества (срок аренды 364 дня), расположенного по адресу: Орловская область, город Орел, пер. Маслозаводской, 8 (далее – Аукцион №1), указанный земельный участок был включен в состав недвижимого муниципального имущества; передача его в аренду как отдельного земельного участка не происходила.

В свою очередь, представитель ООО «Антон и К» пояснил, что земельный участок с кадастровым номером №57:25:0020717:162 входил в состав земельного участка с кадастровым номером №57:25:0020717:7, право аренды которого было получено ООО «Антон и К» по результатам проведения Аукциона №1 в 2012 году; указанный земельный участок необходим ООО «Антон и К» для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе для складирования сыпучих материалов (цемент, минеральный порошок, щебень, отсев) и использования указанных материалов для производства неметаллических изделий.

Комиссия, заслушав пояснения представителей лиц участвующих в рассмотрении дела, изучив документы и сведения, имеющиеся в материалах дела, пришла к следующим выводам.

1. Анализ действий УМиЗ, Администрации и иных лиц, касающихся сделок с муниципальным имуществом, расположенным по адресу: Орловская область, город Орел, пер. Маслозаводской, 8.

1.1. 09.07.2012 УМиЗ, руководствуясь статьей 17.1 Закона «О защите конкуренции», издало распоряжение №441 о проведении Аукциона №1.

10.07.2012 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/> (далее – Сайт) и 11.07.2012 в печатном СМИ «Орловская городская газета» №28 (108) было размещено извещение о проведении Аукциона №1 (далее - Извещение).

Согласно Извещению в перечень муниципального недвижимого имущества, выставленного на Аукцион №1, входили следующие объекты:

- Здание проходной и весовой, расположенное по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, лит. В.
- Здание диспетчерской расположенное по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, лит. Н.
- Прямок, расположенный по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, лит. И.
- Мастерская, расположенная по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, лит. Г.
- Мастерская, расположенная по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, лит. Л.
- Склад, расположенный по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, лит. К.

- Электроцех, расположенный по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, лит. З.
- Административное здание и котельная, расположенные по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, лит. Б.
- Склад, расположенный по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, лит. М.
- Железнодорожная ветка, эстакада.
- ТП, расположенная по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, лит. Т.
- Весы автомобильные, грузоподъемностью 30 тонн, расположенные по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8.
- Земельный участок, расположенный по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8 (площадь 25951,090 м², кадастровый номер №57:25:0020717:7).

Указанный земельный участок являлся составной частью имущества, использование которого по назначению без такого земельного участка, не возможно.

Муниципальное имущество передавалось для использования по следующему назначению: производство и реализация прочих неметаллических минеральных продуктов.

Согласно протоколу №1 рассмотрения заявок на участие в Аукционе №1 от 02.08.2012, ООО «Антон и К» был признан единственным участником Аукциона №1.

14.08.2012 по результатам проведения Аукциона №1 между УМиЗ и ООО «Антон и К» на основании пункта 151 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденных Приказом ФАС России от 10.02.2010 №67 (далее - Правила), был заключен договор аренды муниципального имущества №5А (далее – Договор №5А).

1.2. 10.10.2012 в адрес Администрации поступило заявление ООО «Теплогазсервис» (исх. №21 от 03.10.2012) с просьбой рассмотреть возможность выделения земельного участка площадью 329 м² по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, для строительства административного здания.

13.11.2012 комиссия по землепользованию и застройке г. Орла при Администрации (далее – комиссия по землепользованию) составила выписку из протокола №42 (далее – выписка из протокола №42), в соответствии с которой было рассмотрено заявление ООО «Теплогазсервис» по вопросу выделения формирования земельного участка площадью 329 м² по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, для строительства административного здания.

Согласно выписке из протокола №42, комиссией по землепользованию было принято следующее решение:

«1. Управлению архитектуры, в связи с отсутствием красных линий в новом генеральном плане очистить электронную версию карты, убрав красные линии;

2. Управлению архитектуры, контроль за исполнением решения комиссии.

3. Продолжить формирование на территории».

В указанной выписке из протокола комиссии по землепользованию отсутствовали сведения о наличии обременений правами третьих лиц земельного участка с кадастровым номером №57:25:0020717:7.

22.11.2012 УМиЗ в адрес Управления архитектуры было направлено письмо (исх. №6627 от 22.11.2012) о формировании земельного участка (по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8) для строительства в пределах красных линий без предварительного согласования места размещения объекта для дальнейшего проведения торгов по продаже земельного участка в собственность.

В указанном письме УМиЗ отсутствовали сведения о наличии обременений правами третьих лиц земельного участка с кадастровым номером №57:25:0020717:7.

30.01.2013 Управлением архитектуры было оформлено градостроительное заключение №Г-21/23-А о возможности формирования земельного участка (по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, площадь 940 м², кадастровый номер №57:25:0020717) для строительства в пределах красных линий без предварительного согласования места размещения объекта для дальнейшего проведения торгов.

В градостроительном заключении №Г-21/23-А отсутствовали сведения о наличии обременений правами третьих лиц земельного участка с кадастровым номером №57:25:0020717:7.

15.07.2013 Администрацией было принято Постановление №3204, на основании которого земельный участок с кадастровым номером №57:25:0020717:7 был разделен на три самостоятельных земельных участка с кадастровыми номерами: №57:25:0020717:160, №57:25:0020717:161, №57:25:0020717:162. На образованные земельные участки в установленном порядке было зарегистрировано право муниципальной собственности. Об осуществлении указанных действий УМиЗ не уведомляло ООО «Антон и К».

16.08.2013 в печатном СМИ «Орловская городская газета» №31 (163) было размещено извещение о проведении УМиЗ аукциона по продаже земельного участка площадью 937 м², расположенного по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8, площадь 940 м², кадастровый номер №57:25:0020717:162 (далее – Аукцион №2); начальная цена предмета Аукциона №2 составила 4 893 274 рублей 00 копеек.

В соответствии с действовавшей на тот момент частью 4 статьи 38 ЗК РФ, порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

Постановлением Правительства Российской Федерации 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» утверждены, действовавшие на момент проведения Аукциона №2, Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности

земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее - Правила организации и проведения торгов).

В извещении о проведении Аукциона №2 указано об отсутствии обременений правами третьих лиц земельного участка с кадастровым номером №57:25:0020717:162, что является нарушением подпункта «в» пункта 8 Правил организации и проведения торгов.

На участие в Аукционе №2 подали заявки ИП Удалов Е.М. и ООО «Дорожник Ф»; указанные лица были допущены к участию в Аукционе №2.

Согласно протоколу №б/н проведения Аукциона №2 от 17.09.2013, ИП Удалов Е.М. был признан победителем Аукциона №2, предложивший цену 4 893 274 рублей 00 копеек.

20.09.2013 по результатам проведения Аукциона №2 между УМиЗ и ИП Удаловым Е.М. был заключен договор купли-продажи земельного участка №27 (далее – Договор №27).

1.3. 06.09.2013 между УМиЗ и ООО «Антон и К», на основании части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» в связи с исполнением надлежащим образом арендатором - ООО «Антон и К» своих обязанностей, был заключен договор аренды (на срок 364 дня) муниципального имущества №7А (далее – Договор №7А), то есть фактически, было осуществлено перезаключение Договора №5А на новый срок. Согласно приложению №1 к Договору №7А в аренду ООО «Антон и К» передавался то же переченъ муниципального имущества и в том же объеме, что и по Договору №5А, в том числе земельный участок, расположенный по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8 (площадь 25951,090 м², кадастровый номер №57:25:0020717:7), несмотря на то, что согласно Постановлению №3204 земельный участок с кадастровым номером №57:25:0020717:7 был разделен на три самостоятельных участка 15.07.2013.

Более того, ООО «Антон и К» оплачивало аренду по Договору №7А, в том числе, за земельный участок площадью 25951,090 м², то есть и за реализованный на Аукционе №2 ИП Удалову Е.М. земельный участок.

1.4. 12.09.2014 между УМиЗ и ООО «Антон и К», на основании части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», в связи с исполнением надлежащим образом арендатором - ООО «Антон и К» своих обязанностей был заключен договор аренды (на срок 364 дня) муниципального имущества №8А (далее – Договор №8А), то есть фактически, было осуществлено перезаключение Договора №7А на новый срок, однако согласно приложению №1 к Договору №8А в аренду ООО «Антон и К» передавался, в том числе, не земельный с кадастровым номером №57:25:0020717:7 площадью 25951,090 м², а земельный участок с кадастровым номером №57:25:0020717:161 площадью 24 834, 0 м².

Таким образом,

- в период действия Договора №5А (с 14.08.2012 по 12.08.2013) были совершены, в том числе, такие действия как: направление УМиЗ 22.11.2012 в адрес Управления архитектуры письма (исх. №6627 от 22.11.2012) о формировании земельного участка, без указания об обременении земельного участка; принятие 15.07.2013 Администрацией Постановления №3204, на основании которого земельный участок с кадастровым номером №57:25:0020717:7 был разделен на три самостоятельных земельных участка;

- в период действия Договора №7А (с 13.08.2013 по 11.08.2014) были совершены, в том числе, такие действия как: размещение 16.08.2013 в печатном

СМИ «Орловская городская газета» №31 (163) извещения о проведении Аукциона №2; проведение Аукциона №2; заключение УМиЗ Договора №27 по продаже земельного участка с кадастровым номером №57:25:0020717:162, который входил в состав земельного с кадастровым номером №57:25:0020717:7, то есть, по Договору №27 УМиЗ был продан земельный участок обремененный правом аренды ООО «Антон и К» по Договору №7А.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами, Комиссия приходит к выводу о том, что несмотря на отсутствие в системе автоматизированного учета муниципального имущества и земельных участков (САУМи) сведений о наличии обременения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020717:7 правом аренды третьих лиц, УМиЗ располагало информацией о наличии такого обременения в виде права аренды ООО «Антон и К», поскольку осуществляло заключение и перезаключение договоров аренды муниципального имущества (Договор №5А, Договор №7А), в состав которого входил земельный участок с кадастровым номером №57:25:0020717:7.

2. Частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» установлено, что органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях УМиЗ нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» и отсутствии указанного нарушения в действиях Администрации (в соответствии с определением по делу №692-14/03А3 от 18.02.2015 участие Администрации в качестве ответчика по делу прекращено), что подтверждается следующим.

2.1. В соответствии с частью 1 статьи 132 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Частью 2 статьи 132 ГК РФ установлено, что предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с письменными пояснениями УМиЗ (вх. №7938 от 13.11.2014), в собственности муниципального образования «Город Орёл» находятся объекты недвижимого имущества: здание проходной и весовой, здание диспетчерской, приямки, мастерские, склады, электроцех, административное здание и котельная, железнодорожная ветка, эстакада, весы автомобильные, грузоподъемностью 30 тонн и движимого имущества: асфальтосмеситель ДС-117, производительностью 25 тонн в час, тельтомат, производительностью 80 тонн в час, расположенные по адресу: Орловская область, город Орёл, пер.

Маслозаводской, 8. Указанное муниципальное имущество располагалось на земельном участке с кадастровым номером №57:25:0020717:7.

Право собственности на объекты из указанного перечня, относящиеся к недвижимому имуществу, государственную регистрацию не прошло.

Все объекты значатся в Едином реестре муниципального имущества города Орла как здания и помещения, объекты инженерной инфраструктуры и прочее движимое имущество.

Объекты внесены в реестр муниципального имущества на основании постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

Таким образом, право собственности муниципального образования «Город Орёл» на данное имущество возникло до момента вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В соответствии с данным законом права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления его в силу, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Указанное имущество, в том числе земельный участок с кадастровым номером №57:25:0020717:7, ранее было в полном объёме задействовано в производственной деятельности асфальто - бетонного завода.

В соответствии с частью 1 статьи 652 ГК РФ, по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

В состав муниципального имущества, переданного по Договору №5А, вошёл земельный участок (площадь 25951,090 м², кадастровый номер №57:25:0020717:7), необходимый для эксплуатации объектов инфраструктуры, относящихся к недвижимому имуществу.

Таким образом, переданные в аренду по Договору №5А объекты муниципального имущества, хотя и не зарегистрированы как имущественный комплекс, но отвечают всем формальным признакам имущественного комплекса.

В связи с указанными обстоятельствами, Комиссия приходит к выводу о правомерности объединения в один лот объектов недвижимости и земельного участка (площадь 25951,090 м², кадастровый номер №57:25:0020717:7), необходимого для эксплуатации указанных объектов недвижимости, при проведении Аукциона №1. Без указанного земельного участка достижение цели использования муниципального имущества - производство и реализация прочих неметаллических минеральных продуктов, невозможно.

2.2. В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от 19.09.2006 №57-57-01/093/2006-249 собственником земельного участка с кадастровым номером №57:25:0020717:7, площадью 25951,090 м² является муниципальное образование г. Орёл.

В соответствии с частью 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), органами местного самоуправления осуществляются

управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Как указывалось ранее, в соответствии с Постановлением №3204 земельный участок с кадастровым номером №57:25:0020717:7, в период действия Договора №5А, был разделен на три самостоятельных земельных участка с кадастровыми номерами: №57:25:0020717:160, №57:25:0020717:161, №57:25:0020717:162.

Согласно части 2 статьи 11.4 ЗК РФ, при разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что разделение земельного участка с кадастровым номером №57:25:0020717:7 было осуществлено в рамках полномочий его собственника – муниципального образования г. Орёл.

Вместе с тем, частью 4 статьи 11.8 ЗК РФ установлено, что в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Статьей 653 ГК РФ, установлено, что в случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

Учитывая тот факт, что отдельного договора аренды земельного участка с кадастровым номером №57:25:0020717:7 не заключалось, но указанный земельный участок был передан в аренду в составе муниципального имущества по Договору №5, то, разделение земельного участка с кадастровым номером №57:25:0020717:7 не могло повлечь прекращение права ООО «Антон и К» аренды муниципального имущества по Договору №5, в том числе права аренды как на указанный земельный участок, так и на земельные участки, образовавшиеся в результате его разделения.

Следовательно, за ООО «Антон и К» должно было быть сохранено право аренды муниципального имущества по Договору №5, и в том числе, право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0020717:160, 57:25:0020717:161, 57:25:0020717:162, образовавшихся в результате разделения участка с кадастровым номером №57:25:0020717:7.

2.3. В соответствии с частью 1 статьи 15 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орёл», утвержденных решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30.10.2008 №38/616-ГС (далее - ПЗЗ), лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке территорий, обращаются в орган администрации города Орла, уполномоченный в области градостроительной деятельности, с соответствующей заявкой.

Как указывалось ранее, 22.11.2012 УМиЗ в адрес Управления архитектуры было направлено письмо (исх. №6627 от 22.11.2012) о формировании земельного участка (по адресу: Орловская область, город Орёл, пер. Маслозаводской, 8) для

строительства в пределах красных линий без предварительного согласования места размещения объекта для дальнейшего проведения торгов по продаже земельного участка в собственность.

В указанном письме УМиЗ отсутствовали сведения о наличии обременений правами третьих лиц земельного участка с кадастровым номером №57:25:0020717:7.

Согласно пояснениям УМиЗ, в том числе письменным, не указание в письме, направленном в Управление архитектуры, было связано с тем, что в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствовала информация о наличии прав третьих лиц на земельный участок с кадастровым номером 57:25:0020717:7, в следствии того, что указанный земельный участок был передан в аренду в составе перечня недвижимого имущества по результатам проведения Аукциона №1.

Однако, несмотря на отсутствие в системе автоматизированного учета муниципального имущества и земельных участков (SAUMi) сведений о наличии обременения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0020717:7 правом аренды третьих лиц, УМиЗ располагало информацией о наличии такого обременения в виде права аренды ООО «Антон и К», поскольку осуществляло заключение и перезаключение договоров аренды муниципального имущества (Договор №5А, Договор №7А), в состав которого входил земельный участок с кадастровым номером №57:25:0020717:7.

Кроме того, в соответствии с пояснениями Управления архитектуры, в том числе письменными, для составления заключения №Г-21/23-А в Управление архитектуры обратился собственник земельного участка, который о наличии обременений прав третьих лиц на этот участок, не указал.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу, что при направлении письма (исх. №6627 от 22.11.2012) в Управление архитектуры, УМиЗ не в полной мере исполнило свою обязанность, предусмотренную частью 1 статьи 15 ПЗЗ, что повлекло дальнейшие нарушения прав третьих лиц (ООО «Антон и К») и антимонопольного законодательства.

2.4. В соответствии с частью 1 статьи 617 ГК РФ, переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

При проведении Аукциона №2 УМиЗ было реализовано право собственника по распоряжению земельным участком площадью 940 м² с кадастровым номером №57:25:0020717:162.

Однако, ввиду того, что земельный участок с кадастровым номером №57:25:0020717:162 был фактически обременен правом аренды ООО «Антон и К», то указанное обстоятельство должно было быть в обязательном порядке отражено в документации (извещении) о проведении Аукциона №2, а лицо, ставшее победителем Аукциона №2, как новый собственник земельного участка с кадастровым номером №57:25:0020717:162 в этом случае, руководствуясь частью 1 статьи 617 ГК РФ, должно было бы в обязательном порядке заключить соответствующий договор аренды с ООО «Антон и К».

Таким образом, действия УМиЗ по проведению Аукциона №2 по реализации земельного участка с кадастровым номером №57:25:0020717:162, как земельного

участка не обремененного правами третьих лиц, повлекли существенное нарушение прав и законных интересов ООО «Антон и К».

2.5. Частью 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции» установлено, что по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Договор №5А был заключен между УМиЗ и ООО «Антон и К» по результатам проведения Аукциона №1, в связи с чем, при заключении такого договора на новый срок УМиЗ обязано было руководствоваться требованиями части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции».

В связи с указанными обстоятельствами, УМиЗ, руководствуясь частью 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции», было обязано заключить с ООО «Антон и К» на новый срок договоры аренды: Договор №7А и Договор №8А.

Действительно, на момент заключения Договора №7А, поименованный в нем земельный участок площадью 25951,090 м², с кадастровым номером №57:25:0020717:7 де-юре прекратил свое существование в связи с разделением его на три участка; действительно, в Договоре №8А поименован земельный участок с кадастровым номером №57:25:0020717:161 площадью 24 834, 0 м², что не соответствует предмету Аукциона №1, однако указанные изменения относительно площади и номера земельного участка произошли ввиду незаконных действий УМиЗ, что никоим образом не может лишать права ООО «Антон и К» (установленного частью 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции») на заключение договора аренды на новый срок.

Право арендатора - ООО «Антон и К» на заключение договоров аренды на новый срок, возникшее по результатам проведения Аукциона №1 не могло прекратить свое действие, ввиду действий УМиЗ по изменению земельного участка, являвшегося в том числе, предметом Аукциона №1 в силу части 9 статьи 17.1 Закона «О защите конкуренции»; в свою очередь, указанные действия УМиЗ, не могли повлечь отмену обязанности УМиЗ по заключению с ООО «Антон и К» договоров аренды на новый срок.

2.6. Из представленных доказательств (накладных, иных документов) следует, что ООО «Антон и К» осуществляет, в том числе, деятельность по складированию и реализации сыпучих материалов (цемент, минеральный порошок, щебень, отсев), и/или использованию указанных материалов для производства неметаллических изделий.

Аналогичную деятельность на территории г. Орла осуществляет не менее семи иных хозяйствующих субъектов, в связи с чем, Комиссия приходит к выводу

о наличии конкурентных отношений между хозяйствующими субъектами при осуществлении ими упомянутой деятельности.

Вышеописанные неправомерные действия УМиЗ повлекли нарушение части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» и существенное нарушение законных прав и интересов ООО «Антон и К», а именно: изменение части предмета права аренды, полученного ООО «Антон и К» по результатам проведения Аукциона №1 (реализация на Аукционе №2 земельного участка без указания наличия обременения прав третьих лиц), которые приводят или могут привести к ограничению конкуренции, так как такие, не основанные на законе действия создали ограничение для хозяйствующего субъекта по осуществлению им хозяйственной деятельности на конкурентном товарном рынке.

Вместе с тем, Комиссия отмечает невозможность выдачи УМиЗ предписания о прекращении выявленного нарушения антимонопольного законодательства в связи с заключением гражданско-правовых договоров относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств, так как расторжение и/или изменение этих договоров находится в рамках гражданско-правовых отношений.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Факт нарушения Управлением муниципального имущества и землепользования администрации г. Орла части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции», признать.

2. Предписание об устранении выявленного нарушения антимонопольного законодательства не выдавать в связи с заключением гражданско-правовых договоров относительно рассматриваемых Комиссией обстоятельств.

3. Вопрос об административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства Управлением муниципального имущества и землепользования администрации г. Орла рассмотреть в установленном порядке, в соответствии с требованиями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

Председатель Комиссии:



И.В. Солдатенкова

Члены Комиссии:



С.А. Бочков



Е.Ю. Погодина