



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Республике Башкортостан

ул. Пушкина, 95, г. Уфа, 450008
тел. (347) 273-34-05, факс (347) 272-58-82
e-mail: fo02@fas.gov.ru

2223/23 от 06.03.2023

На № _____ от _____

решение

Ответчики:

Администрация городского округа
г. Сибай Республики Башкортостан
453839, г. Сибай, ул. Ленина, д. 9 к. 1
adm58@bashkortostan.ru

453837, г. Сибай, ул. 1

ИП
453839, г. Сибай,

ИП
453837, г. Сибай,

Заинтересованное лицо:

Министерство земельных и
имущественных отношений
Республики Башкортостан
Управление по работе с
территориальными отделами
и взаимодействию с органами местного
самоуправления
Отдел по городу Сибай
450008, РБ, г. Уфа, ул.Цюрупы,13

РЕШЕНИЕ

по делу №002/01/16-1011/2022

Резолютивная часть объявлена: 17.02.2023

В полном объеме решение изготовлено: 06.03.2023

г. Уфа, ул. Пушкина, 95

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель комиссии:



2023-2463

– заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан,

члены комиссии:

– заместитель начальника отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан;

- главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее – Комиссия),

в отсутствие лиц, участвующих в деле,

рассмотрев материалы дела №002/01/16-1011/2022, возбужденного в отношении Администрации городского округа город Сибай Республики Башкортостан, , ИП , ИП по признакам нарушения п.4 ст.16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в части незаконной передачи земельного участка с кадастровым номером 02:61:010905:387, общей площадью 1141 кв.м., расположенного по адресу: г. Сибай, ул. Коммунистическая д.16 (вид разрешенного использования – размещение гостиниц),

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа №134 от 03.06.2022 в отношении Администрации городского округа город Сибай Республики Башкортостан, , ИП , ИП возбуждено дело по признакам нарушения п.4 ст.16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в части незаконной передачи земельного участка с кадастровым номером 02:61:010905:387, общей площадью 1141 кв.м., расположенного по адресу: г. Сибай, ул. Коммунистическая д.16 (вид разрешенного использования – размещение гостиниц).

Из материалов дела следует, что

03.07.2019 постановлением Администрации городского округа Сибай Республики Башкортостан №1003 изменен вид разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: г.Сибай, ул.Коммунистическая, д.16 с кадастровым номером №02:61:010905:387 с «дошкольное, начальное и среднее общее образование» на «гостиничное обслуживание».

18.12.2020 Администрацией городского округа Сибай принято постановление №1762 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, пунктом 1.5 которого принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, из земель населенных пунктов, расположенного по адресу: гСибай, ул.Коммунистическая, д.16, площадью 1141 кв.м., кадастровый номер 02:61:010905:387, разрешенное использование: гостиничное обслуживание, для размещения гостиниц.

22.12.2020 на сайте www.torgi.gov.ru Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Сибай опубликовано извещение о проведении аукциона на право аренды земельного участка с кадастровым номером 02:61:010905:387, общей площадью 1141 кв.м., расположенном по адресу: г. Сибай, ул. Коммунистическая д.16. Земельный участок, с видом разрешенного использования – гостиничное обслуживание, для размещения гостиниц, сроком на 30 месяцев (лот № 5) (извещение №221220/0031000/02).

20.01.2021 Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Сибай оформлен протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, согласно которому на участие по лоту №5 поступила единственная заявка в лице

, в этой связи, в соответствии с п.14 ст.39.12 земельного кодекса Российской Федерации аукцион признан несостоявшимся.

Согласно указанной норме, если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший указанную заявку, соответствуют всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня рассмотрения указанной заявки обязан направить заявителю три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка.

Как следует из положений ч.20 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в десятидневный срок со дня составления протокола о результатах аукциона. Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Материалами дела установлено, что 22.01.2021 между Администрацией городского округа г. Сибай и _____ заключен договор аренды №2п-2021/58зем. указанного выше земельного участка с видом разрешенного использования гостиничное обслуживание, для размещения гостиниц. Срок действия договора аренды определен с 22.01.2021-21.07.2023 годы. Указанной датой сторонами также оформлен акт приема-передачи земельного участка.

Таким образом, следует, что в рассматриваемом случае сторонами нарушен порядок заключения договора, поскольку ими не соблюдены сроки, регламентированные положениями ч.20 ст.39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

16.03.2021 между _____, ИП _____, ИП _____ заключен договор №1 субаренды земельного участка. Арендатор предоставляет Субарендатору во временное пользование земельный участок, категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование, предпринимательство, общей площадью 1141 кв.м. кадастровый номер 02:61:010905:387, расположенный по адресу: РБ, г.Сибай, ул.Коммунистическая,

д.16, целевое назначение — гостиничное обслуживание, для размещения гостиниц. Срок субаренды до 21.07.2023. Сторонами 16.03.2021 оформлена акт приема передачи земельного участка. 18.03.2023 указанный договор субаренды зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан №02:61:010905:387-02/114/2021-4.

22.03.2021 отделом Администрации городского округа г.Сибай Республики Башкортостан по заявлению _____, _____ выдано разрешение на строительство №RU03306000-004-2021 на строительство объекта капитального строительства — гостиница, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 02:61:010905:387, сроком действия до 23.09.2021.

20.04.2021 _____ уведомил Администрацию городского округа г. Сибай Республики Башкортостан о заключении 16.03.2021 договора № 1 субаренды вышеуказанного земельного участка с ИП _____ и ИП _____.

02.07.2021 Администрацией городского округа г. Сибай выдано разрешение на ввод объекта – гостиницы – в эксплуатацию (№RU03306000-006-2021).

По сведениям ЕГРН 15.07.2021 на здание с кадастровым номером 02:61:010905:3136 зарегистрировано право общей долевой собственности _____ и _____ по ½ доли в праве на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 02.07.2021 № RU03306000-006-2021, соглашения об определении (перераспределении) долей в праве общей долевой собственности от 10.07.2021, договора субаренды земельного участка от 16.03.2021 № 1, договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 22.01.2021 № 2п-2021/58зем.

16.07.2021 _____ и _____ в отдел по г.Сибая Управления по работе с территориальными отделами по взаимодействию с органами местного самоуправления Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан направлены заявления №60473 и №60426 на оказание услуги по продаже земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, на которых расположены здания, сооружения собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них.

Как следует из заявлений, в качестве данных предполагаемого к покупке объекта, указанными лицами приводится кадастровый номер земельного участка 02:61:010905:387, площадь участка равная 1141 кв.м., адрес: РБ, г.Сибай, ул.Коммунистическая,16.

16.07.2021 отделом по г.Сибая Управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан на имя главного архитектора городского округа г.Сибай Республики Башкортостан направлено письмо с просьбой согласовать и предоставить информацию о режимах использования земельного участка в соответствии с принятыми правилами землепользования и застройки территории, об отнесении к землям, изъятым из оборота, ограниченным в обороте, зарезервированным для муниципальных нужд, о границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные

ограничения использования земельного участка в которой не допускают использование земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка в срок, не превышающий пять рабочих дней со дня поступления межведомственного запроса.

Согласно письму отдела архитектуры и градостроительства Администрации городского округа г.Сибай Республики Башкортостан от 17.07.2021 до Министерства земельных и имущественных отношений доведено, что в соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Совета городского округа г.Сибай Республики Башкортостан №38 от 02.12.2020, земельный участок с кадастровым номером 02:61:010905:387 располагается в зоне «ЖЗ/45 (1) — для застройки жилыми средне этажными домами 3-5 этажей (ч.II, гл.9, пп.9.1, 9.2). Земельный участок с кадастровым номером 02:61:010905:387 с разрешенным использованием - «Для размещения гостиниц» допускается для размещения на данной территории (ч.III, гл.11, пп.11.1, т.2, п.4, пп.4.7)

05.08.2021 письмом исх.№740 Министерство земельных и имущественных отношений проинформировало , о направлении трех экземпляров проекта договора купли-продажи земельного участка.

06.08.2021 в соответствии со ст. 39.1, 39.2, пп. 6 п. 2 ст. 39.3, пп.2 п 2 ст. 39.4, ст. 39.17, ст. 39.20 Земельного кодекса РФ Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в лице отдела по городу Сибайю Управления по работе с территориальными отделами и взаимодействию с органами местного самоуправления Минземимущества РБ заключен договор купли-продажи № 55 вышеуказанного земельного участка в общую долевую собственность (доля в праве— ½) и

, без процедуры торгов на основании общей долевой собственности (доля в праве— ½) на объект недвижимости 02:61:010905:3136 от 15.07.2021.

Как следует из обстоятельств дела, основанием для возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства явилось мнение о том, что совершены действия по уступке своих прав в рамках заключенного с Администрацией городского округа г.Сибай Республики Башкортостан договора аренды земельного участка 2п-2021/58зем от 22.01.2021 и , в нарушение п.4.5 договора от 22.01.2021, ч.9 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации, п.7 ст.448 Гражданского кодекса Российской Федерации, а со стороны органа местного самоуправления допущено бездействие в части не проведения торгов на право передачи прав и обязанностей по договору, выдаче разрешения и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в совокупности образуя соглашение, позволившее сторонам получить право на земельный участок в обход конкурсных процедур.

Так, п.4.5. договора аренды №2п-2021/58зем от 22.01.2021 предусмотрено, что арендатор не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем аукциона лично.

Согласно ч.9 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в п.5 и 6 настоящей ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

В соответствии с п.7 ст.448 Гражданского кодекса РФ если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

Комиссией установлено, что в рассматриваемом случае по результатам заключения между Администрацией городского округа г.Сибай Республики Башкортостан и _____ в результате проведения открытого аукциона договора аренды земельного участка №2п-2021/58зем от 22.01.2021, 16.03.2023 заключен договор субаренды земельного участка №1 с

и _____

Таким образом, заключение договора субаренды не является равнозначным понятием и действием по отношению к заключению договоров по уступке права, а, следовательно, положения п.4.5 договора и п.7 ст.448 Гражданского кодекса Российской Федерации в данном случае применению не подлежат. Следует также отметить, что согласно ч.5 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется. Также согласно ч.6 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

