Исполняющий обязанности директора МКУ «Агентство по аренде земельных участков г. Ярославля»

<…>

150099, г. Ярославль, ул. Комсомольская,

д. 4б

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 06-08/02-19

О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ), КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

25 января 2019 года г. Ярославль

В ходе рассмотрения заявления ИП <…> (вх. № 15087 от 25.10.2018) о нарушении антимонопольного законодательства со стороны МКУ «Агентство по аренде земельных участков г. Ярославля», Ярославское УФАС России установило следующее.

На основании постановления мэрии г. Ярославля от 16.12.2016 № 1801 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по ул. Сахарова (в районе д. 29) и Протокола № 2426 о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по ул. Сахарова (в районе д. 29), между Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии г. Ярославля и <…>, был заключен Договор № 1а/2017 аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, предоставленного для строительства по результатам аукциона от 08.02.2017 г. (далее – Договор № 1а/2017).

Согласно пункту 6.2 Договора № 1а/2017 срок аренды участка устанавливается: с 25 января 2017 г. по 24 января 2024 г.

В соответствии с пунктами 3.1 и 3.3 Договора № 1а/2017 ежегодная арендная плата, установленная по результатам аукционам, составила 3 911 000 руб. 00 коп. (три миллиона девятьсот одиннадцать тысяч рублей ноль копеек). Срок внесения арендной платы: до окончания срока аренды ежегодно в сумме 3 911 000 руб. 00 коп не позднее даты проведения аукциона.

Пунктом 3.4. Договора № 1а/2017 установлено, что в случае, одностороннего отказа от исполнения договора аренды, досрочного расторжения договора аренды земельного участка по причине его нарушения со стороны Арендатора либо выполнения строительства до окончания срока действия договора аренды арендная плата, предусмотренная пунктом 3.1 настоящего Договора, возврату Арендатору не подлежит.

<…> по Договору № 1а/2017 была оплачена ежегодная арендная плата:

- за период с 25.01.2017 г. по 24.01.2018 г. в размере 3 911 000 руб. 00 коп.;

- за период с 25.01.2018 г. по 24.01.2019 г. в размере 3 911 000 руб. 00 коп.

На основании Разрешения на строительство от 03.11.2017 г. № 76-301000-489-2017, выданного Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии г. Ярославля, <…> построил на предоставленном в аренду земельном участке и ввел в эксплуатацию открытую автостоянку с пунктом охраны и инженерными коммуникациями, что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 22.02.2018 г. № 76-301000-022-2018, выданным Департаментом строительства Ярославской области.

В связи с вводом объекта в эксплуатацию и регистрацией права на него Соглашением от 19.04.2018 г. был расторгнут Договор № 1а/2017.

На основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации между Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии г. Ярославля, в лице МКУ «Агентство по аренде земельных участков г. Ярославля», и <…> был заключен Договор № 25947-и аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 19.04.2018 г. (далее – Договор № 25947-и).

Согласно пункту 6.2 Договора № 25947-и срок аренды участка устанавливается: с 21 марта 2018 г. по 20 марта 2067 г.

Согласно Приложению № 2 к Договору № 25947-и размер годовой арендной платы составляет 791 265 руб. 50 коп.

В Приложении № 3 к Договору № 25947-и размер годовой арендной платы составляет 822 942 руб. 19 коп.

Также, в соответствии с указанными приложениями № 2 и № 3 к Договору № 25947-и, <…> была начислена арендная плата, в том числе за фактическое использование, а именно:

- за период с 21.03.2018 г. по 31.03.2018 г. – 23 397 руб. 64 коп.;

- за период с 01.04.2018 г. по 07.04.2018 г. – 15 385 руб. 72 коп.;

- за период с 08.04.2018 г. по 30.04.2018 г. – 52 576 руб. 86 коп.;

- начиная с 01.05.2018 г. – ежемесячная арендная плата составляет 68 578 руб. 00 коп.

Таким образом, <…> за аренду одного и того же земельного участка с кадастровым номером 76:23:020911:655, площадью 2483 кв.м., расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Сахарова (в районе д. 29), была начислена двойная арендная плата за 2018 год.

20.06.2018 г. <…> обратился в МКУ «Агентство по аренде земельных участков г. Ярославля» с заявлением о зачете оплаченной арендной платы по Договору № 1а/2017 за 2018-2019 г., в зачет оплаты по Договору № 25947-и.

На обращение <…> о зачете оплаченной арендной платы, МКУ «Агентство по аренде земельных участков г. Ярославля» отказало в заявленных требованиях (исх. № 6092 от 06.07.2018 г.) ссылаясь на пункт 3.4 Договора № 1а/2017 (в случае,

выполнения строительства до окончания срока действия договора аренды арендная плата, предусмотренная пунктом 3.1 настоящего Договора, возврату Арендатору не подлежит).

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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 соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Антимонопольным органом был проведен анализ торгов, предметом которых являлось право заключение договора аренды земельных участков, организатором выступало МКУ «Агентство по аренде земельных участков г. Ярославля» (Извещение № 010219/26583443/01 от 01.02.2019, № 170518/26583443/04 от 18.05.2018, № 050418/26583443/02 от 06.04.2018 и др.). В ходе анализа было установлено, что аналогичное положение (пункт 3.4 Договора 1а/2017) содержится в иных договорах аренды земельных участков, заключенных МКУ «Агентство по аренде земельных участков г. Ярославля». Проект договора является неотъемлемое частью аукционной документации, установление в договоре аренды земельного участка положения «в случае, выполнения строительства до окончания срока действия договора аренды арендная плата, предусмотренная пунктом 3.1 настоящего Договора, возврату Арендатору не подлежит» может привести к ограничению круга потенциальных участников аукциона.

Таким образом действия МКУ «Агентство по аренде земельных участков г. Ярославля» по установлению положения, а именно: пункта 3.4 в Договоре № 1а/2017 и в иных аналогичных договорах (в случае, выполнения строительства до окончания срока действия договора аренды арендная плата, предусмотренная пунктом 3.1 настоящего Договора, возврату Арендатору не подлежит), содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного в соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции Ярославское УФАС России предупреждает МКУ «Агентство по аренде земельных участков г. Ярославля» о необходимости в срок не позднее 25 февраля 2019 года совершить действия, направленные на прекращение нарушения антимонопольного законодательства, устранение причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, устранение последствий такого нарушения, а именно:

- совершить действия, направленные на внесение изменений в договоры аренды земельных участков, а также в проекты договоров аренды земельных участков, исключив следующее положение: «в случае, выполнения строительства до окончания срока действия договора аренды арендная плата, предусмотренная пунктом 3.1 настоящего Договора, возврату Арендатору не подлежит».

О выполнении предупреждения надлежит сообщить в Ярославское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с частью 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.

Вместе с тем, в силу части 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Заместитель руководителя Ярославского УФАС России: Е.В. Гудкевич