

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

№ 054/01/15-1391/2022

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

18.08.2022г.
Новосибирск

г.

В действиях (бездействии) мэрии г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений установлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренные ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно которой федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов 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 Новосибирское УФАС России поступило обращение Е.Б. Митрофанова о продлении договора аренды земельного участка от 11.06.2002 №26047 с ООО «Сибстройреконструкция» без проведения аукциона.

При рассмотрении указанных материалов установлено следующее.

11.06.2002 между мэрией г. Новосибирска и ООО научно-исследовательский, проектно-технологический и производственный центр «Сибстройреконструкция» (далее – ООО «Сибстройреконструкция») заключен договор аренды земельного участка, расположенного в пределах Железнодорожного района г. Новосибирска, площадью 357 кв.м. Указанный земельный участок предоставлен для строительства пристройки к жилому дому по ул. Урицкого, 19. Срок действия договора 2 года.

Указанный договор заключен с процедурой предварительного согласования места размещения объекта без проведения торгов.

08.06.2004 года дополнительным соглашением №1 указанный договор продлен до 11.06.2006.

22.05.2006 дополнительным соглашением №2 указанный договор продлен до 10.06.2008.

29.08.2008 дополнительным соглашением №3 указанный договор продлен до

10.06.2010.

20.08.2010 дополнительным соглашением №4 указанный договор продлен до 10.06.2012.

08.06.2012 дополнительным соглашением №5 указанный договор продлен до 10.06.2014.

29.08.2014 дополнительным соглашением №7 указанный договор продлен до 10.06.2016.

30.06.2016 дополнительным соглашением №8 указанный договор продлен до 10.06.2018.

В соответствии с Соглашением №2-11-2012 от 10.12.2012 ООО «Сибстройреконструкция» передало свои права по указанному договору ООО «НПЦ Сибстройэкспертиза».

На обращение ООО «НПЦ Сибстройэкспертиза» от 18.03.2019 Департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска сообщил (письмо №31/19/08243 от 27.06.2019), что на основании п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) указанный договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Таким образом, в настоящее время указанный договор аренды земельного участка, находящийся в муниципальной собственности, продлен на неопределенный срок без проведения конкурентных процедур.

В соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с 01.03.2015 регулируется главой V Земельного кодекса.

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Вместе с тем, согласно пункту 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), статьей 74 Лесного 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).

В соответствии с пунктом 15 статьи 39.8 ЗК РФ, арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Данная норма является специальной по отношению к статье 621 ГК РФ.

Таким образом, Земельный Кодекс РФ, устанавливает прямой запрет на применение статьи 621 ГК РФ при продлении договора аренды земельного участка без проведения торгов.

В соответствии с пунктом 1 ст. 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Согласно п. 10 ч. 2 ст. 39.6 Земельного Кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 данной статьи.

В силу [пункта 21 статьи 3](#) Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в редакции Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», действующей с 01.03.2015, в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015 или такой земельный участок предоставлен до 01.03.2015 в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном [статьями 39.14 - 39.17](#) ЗК РФ.

По сообщению Департамента земельных и имущественных отношений на запрос Новосибирского УФАС России (письмо 11547-ЭП/22 от 01.08.2022) 08.10.2002 управлением архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска ООО Научно-исследовательскому проектно-технологическому центру «Сибстройрскопструкция» было выдано разрешение на строительство № RU 54303000-192, в последующем данное разрешение на строительство неоднократно продлялось.

По имеющейся в Департаменте земельных и имущественных отношений информации, по состоянию на 21.09.2021 на земельном участке с кадастровым номером 54:35:021220:20, площадью 418 кв. м, местоположением: ул. Урицкого, (19) в Железнодорожном районе, расположен незавершенный строительством объект с максимальной этажностью 13 этажей. Какие-либо работы по завершению строительства указанного объекта не осуществляются.

Новосибирским УФАС России установлено, что в случае наличия объекта

незавершенного строительства на земельном участке п.10 ч. 2 ст. 36.6 ЗК РФ допускает однократное заключение договора без торгов для завершения строительства. В данном же случае договор был продлен на неопределенный срок без проведения торгов. Факт продления договора на неопределенный срок подтверждается письмом Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска №31/19/08243 от 27.06.2019 в адрес ООО «НПЦ «Сибстройэкспертиза».

Таким образом, установлено, что вышеуказанный договор аренды земельного участка государственной или муниципальной собственности продлен на неопределенный срок после 01.03.2015, то есть после внесения изменений в Земельный кодекс РФ, а именно, в нарушение пункта 1 ст. 39.6 ЗК РФ, когда договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи. Также продление договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства, на неопределенный срок противоречит п. 10 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, допускающей однократное продление такого договора аренды для завершения строительства объекта.

Тем самым, мэрия г. Новосибирска создала преимущественные условия по отношению к хозяйствующему субъекту ООО «НПЦ «Сибстройэкспертиза», с которым был продлен указанный договор аренды земельного участка.

Ссылка Департамента на положения статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности, на заключение договора аренды на новый срок, реализация которого также не может быть осуществлена в силу принятия Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», имеющего в спорном случае приоритет перед нормами закона (ГК РФ), осуществляющего общее регулирование имущественных отношений, не может быть применима.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» сферой применения данного закона являются отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Согласно п. 7 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 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.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем (Постановление Высшего Арбитражного суда № 14686/10 от 05.04.2011 года; Разъяснения ФАС № АЦ/39755/14 от 30.09.2014 года; Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда № 8799/11 от 29.11.2011 года по делу № А66-7056/2010; Определение Верховного Суда РФ № 307КГ15-1408 от 24.06.2015 года; Определение Верховного Суда РФ № 305-КГ16-16409 от 06.03.2017 года).

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или 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).

Таким образом, действия (бездействие) мэрии г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений г. Новосибирска, выразившихся в предоставлении земельного участка хозяйствующему субъекту ООО «НПЦ «Сибстройэкспертиза» без проведения конкурентных процедур путем возобновления договора аренды от 11.06.2002 №26047 на неопределенный срок, содержатся признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно части 1 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона (далее - предупреждение).

В соответствии с ч. 2 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении статьи 15 данного Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

В связи с наличием в действиях мэрии г. Новосибирска в лице Департамента земельных и имущественных отношений признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно, принятия мер по расторжению договора аренды земельного участка от 11.06.2002 №26047 с ООО «НПЦ Сибстройэкспертиза»,

в срок до 26.09.2022.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.