

Исх. № 3120/5 от 01.07.2013 Главе администрации муниципального
района «Шебекинский район и город
Шебекино» Белгородской области

<...>

пл. Ленина, д. 2, г. Шебекино,
Белгородская область, 309290

Резолютивная часть решения
объявлена 21.06.2013

Полный текст решения
изготовлен 01.07.2013

РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии: <...> - заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля органов власти; члены Комиссии: <...> — заместитель начальника отдела контроля органов власти, <...> — главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, в присутствии представителя администрации муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области (далее - администрация Шебекинского района) <...> (доверенность от 20.06.2013 № 01-15/1279), рассмотрев дело № 228- 13-АЗ по признакам нарушения администрацией Шебекинского района ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), установила:

В ходе проведения 18.04.2013 выездной внеплановой проверки соблюдения антимонопольного законодательства администрацией Шебекинского района было проанализировано постановление от 09.12.2011 № 1754 «О продлении договора аренды на земельный участок в границах земель ЗАО «Донец», южнее п. Поляна Шебекинского района».

Пунктом 1 постановления от 09.12.2011 № 1754 указано на продление договора аренды сроком на 11 месяцев на земельный участок площадью 270 000 кв.м, (двести семьдесят тысяч кв. м) в границах земель ЗАО «Донец» южнее п. Поляна Шебекинского района, предназначенный для сельскохозяйственного использования и строительства в связи с окончанием срока аренды.

Из преамбулы указанного постановления следует, что аренда на земельный

участок продлевается в соответствии со статьями 11, 22, 33 Земельного кодекса РФ, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», ст. 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании кадастровых паспортов на нежилые здания, заявления ООО «ПФ «Ново-Ездоцкая» о продлении договора аренды на земельный участок». В соответствии с ч. 3 ст. 31 Земельного Кодекса РФ, органы местного самоуправления городских и сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства. Кроме того, в федеральном законодательстве отсутствует норма, дающая право администрации Шебекинского района принять постановление о предоставлении земельного участка без предварительного информирования населения о таком предоставлении. Несоблюдение требований об обязательном опубликовании сообщения о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков влечет нарушение прав других лиц на получение как указанной информации, так и самих земельных участков в аренду.

Из содержания постановления от 09.12.2011 № 1754 не усматривается, что при продлении договора аренды земельного участка ООО «ПФ «Ново-Ездоцкая» были соблюдены требования ч.3 ст. 31 Земельного Кодекса РФ.

Принимая решение о продлении договора аренды земельного участка без проведения обязательных публичных процедур, администрация Шебекинского района совершила действия, фактически исключавшие возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды данного земельного участка, что противоречит требованиям ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На заседании Комиссии представитель администрации Шебекинского района пояснила, что указанный в постановлении от 09.12.2011 № 1754 земельный участок был предоставлен ООО «ПФ «Ново-Ездоцкая» на основании заявления ООО «ПФ «Ново-Ездоцкая» о продлении договора аренды земельного участка, а так же на основании имеющихся кадастровых паспортов на нежилые здания, расположенные на предоставленном в аренду земельном участке. Указанные здания на момент издания постановления от 09.12.2011 № 1754, были построены, однако ООО ПФ «Ново-Ездоцкая» не имело возможности получить свидетельства права собственности на указанные выше здания в связи со сложностями, возникшими при сдаче зданий в эксплуатацию. Свидетельства о государственной регистрации права собственности на здания, расположенные на земельном участке, указанном в постановлении от 09.12.2011 № 1754, были получены 21 сентября 2012 года. Информация о предстоящем предоставлении вышеуказанного земельного участка в аренду в средствах массовой информации не размещалась.

Ранее ответчиком были представлены: копии кадастровых паспортов нежилых зданий от 28.09.2010, копии свидетельств о государственной регистрации права собственности серия <...> -АВ № 483220 от 21.09.2012, серия <...> -АВ № 483221 от 21.09.2012, серия <...> -АВ № 483222 от 21.09.2012, серия <...> -АВ № 483223 от 21.09.2012, серия <...> -АВ № 483224 от 21.09.2012.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителя

ответчика, пришла к следующим выводам.

Администрацией Шебекинского района 09.12.2011 издано постановление № 1754, пунктом 1 которого указано на продление договора аренды сроком на 11 месяцев на земельный участок площадью 270 000 кв.м, (двести семьдесят тысяч кв. м) в границах земель ЗАО «Донец» южнее п. Поляна Шебекинского района, предназначенный для сельскохозяйственного использования и строительства в связи с окончанием срока аренды.

Из преамбулы указанного постановления следует, что аренда на земельный участок продлевается в соответствии со статьями 11, 22, 33 Земельного кодекса РФ, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», ст. 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании кадастровых паспортов на нежилые здания, заявления ООО «ПФ «Ново-Ездоцкая» о продлении договора аренды на земельный участок».

В соответствии с ч. 3 ст. 31 Земельного Кодекса РФ, органы местного самоуправления городских и сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства.

Согласно п. 3 ст. 22 Земельного Кодекса РФ, по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 35, п. 1 ст. 36 и ст. 46 Земельного Кодекса РФ.

Согласно п. 1 ст. 621 Гражданского Кодекса 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.

В соответствие с п. 31 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» договор аренды, заключенный на новый срок, является новым договором. При заключении договора аренды на новый срок стороны не связаны условиями ранее действующего договора.

Исходя из смысла перечисленных выше норм ЗК РФ, ГК РФ, Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 речь о преимущественном праве прежнего арендатора может идти лишь при наличии нескольких претендентов на аренду земельного участка и заключении нового договора аренды с одним из них. Прежний арендатор имеет преимущественное, приоритетное перед другими лицами, но не исключительное право на аренду земельного участка. Вместе с тем, наличие преимущественного права на заключение договора аренды земельного участка не исключает необходимость соблюдения порядка предоставления этого участка, установленного законодательством.

Вместе с тем, в федеральном законодательстве отсутствует норма, дающая право администрации Шебекинского района принять постановление о предоставлении земельного участка без предварительного информирования населения о таком предоставлении. Несоблюдение требований об обязательном опубликовании сообщения о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков влечет нарушение прав других лиц на получение как указанной информации, так и самих земельных участков в аренду.

Кроме того, согласно ст. 36 Земельного кодекса РФ, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Право собственности на здания, расположенные на земельном участке, указанном в постановлении от 09.12.2011 № 1754, было зарегистрировано только 21 сентября 2012 года, таким образом на момент издания постановления от 09.12.2011 № 1754 ООО «ПФ «Ново-Ездоцкая» не обладало исключительным правом на приобретение права аренды на вышеуказанный земельный участок.

Администрацией Шебекинского района не было представлено документов, подтверждающих соблюдение требований ч. 3 ст. 31 Земельного Кодекса РФ (об информировании населения о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка для строительства) при издании постановления от 09.12.2011 № 1754.

Приняв решение о предоставлении в аренду земельного участка без соблюдения требований ч. 3 ст. 31 Земельного кодекса РФ, то есть без информирования населения о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка для строительства, администрация Шебекинского района не допустила конкуренцию хозяйствующих субъектов за право заключения договора аренды земельного участка, указанного в постановлении от 09.12.2011 № 1754, что противоречит требованиям ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного, Комиссия по рассмотрению дела пришла к выводу, что в результате издания постановления от 09.12.2011 № 1754 с нарушением требований ч. 3 ст. 31 Земельного Кодекса РФ (без соблюдения обязательных требований о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства), была исключена возможность других хозяйствующих субъектов - потенциальных участников рынка оборота земельных участков — претендовать на заключение договора аренды вышеуказанного земельного участка, что привело к недопущению конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1-4 ст. 41, ст.ст. 49, 50 Закона о защите конкуренции Комиссия Белгородского У ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции, выразившегося в издании постановления администрации муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области от 09.12.2011 № 1754 «О продлении договора аренды на земельный участок в границах земель ЗАО «Донец», южнее п. Поляна Шебекинского района» без соблюдения требований, установленных ч. 3 ст. 31 Земельного Кодекса РФ (без соблюдения обязательных требований о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства), что привело к недопущению конкуренции.
2. Выдать администрации муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции (представить в Белгородское У

ФАС России доказательства о выполнении положений законодательства Российской Федерации при предоставлении хозяйствующим субъектам земельных участков в аренду (копии публикаций в средствах массовой информации, копии протоколов заседаний конкурсных (аукционных) комиссий).

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия.

Главе администрации
муниципального района
«Шебекинский район и
город Шебекино»
Белгородской области

Исх. № 3121/5 от
01.07.2013

<...>

пл. Ленина, д. 2, г.
Шебекино, Белгородская
область, 309290

ПРЕДПИСАНИЕ № 115

01 июля 2013 года г. Белгород

Комиссия Белгородское УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель Комиссии: <...> - заместитель руководителя управления, начальник отдела контроля органов власти; члены Комиссии: <...> —заместитель начальника отдела контроля органов власти, <...> — главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти, <...> - ведущий специалист-эксперт отдела контроля органов власти, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), на основании своего решения от 01.07.2013 по делу № 228-13-АЗ о нарушении администрацией города Белгорода ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации муниципального района «Шебекинский район и город Шебекино» Белгородской области в срок до 01 октября 2013 года принять меры по совершению действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего представить в Белгородское УФАС России доказательства о выполнении положений законодательства Российской Федерации при предоставлении хозяйствующим субъектам земельных участков в аренду (копии публикаций в средствах массовой информации, копии протоколов заседаний конкурсных (аукционных) комиссий).
2. О выполнении настоящего предписания сообщить в Белгородское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>

<...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение **трех** месяцев со дня его вынесения.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания федерального антимонопольного органа ч. 2 ст. 19.5 КоАП РФ установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством РФ, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.