Администрация Кунашакского муниципального района

ул. Ленина, д. 103, с. Кунашак, Кунашакский район, 456730

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № __-07/17

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

«10» июля 2017 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее — Челябинское УФАС России) рассмотрено заявление физического лица по вопросу правомерности предоставления земельного участка с кадастровым номером 74:13:0807033:6 в пользование ООО «МК-Сервис» Администрацией Кунашакского муниципального района.

По результатам рассмотрения представленных документов установлено следующее.

15.10.2007 между Администрацией Кунашакского муниципального района (далее - Администрация) и ООО «МК-Сервис» заключен договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 712, согласно которому обществу предоставлен во временное пользование земельный участок, для строительства спортивного-торгового центра, общей площадью 2398,43 кв. м, с кадастровым номером 74:13:0807033:0006, находящийся по адресу: Кунашакский район, с. Кунашак, ул. Коммунистическая, б/н (далее – Земельный участок), сроком до 14.10.2010.

Согласно части 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Частью 2 статьи 621 ГК РФ предусмотрено, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Соответственно, договор аренды № 712 от 15.10.2007 в силу части 2 статьи 621 ГК РФ, считается возобновленным на неопределенный срок.

Дополнительным соглашением от 16.08.2013 к договору аренды № 712 от 15.10.2007 срок действия договора аренды продлен до 15.10.2016.

Актом обследования фактического использования земельных участков Кунашакского муниципального района от 17.03.2016 № 12-10/3-3/21 установлено, что на Земельном участке расположены объекты некапитального строительства, объекты капитального строительства отсутствуют.

Постановлением Администрации от 21.04.2016 № 446 утвержден градостроительный план Земельного участка, б/н для проектирования объекта «Спортивно-торговый центр».

19.07.2016 Администрацией ООО «МК-Сервис» выдано разрешение на строительство на Земельном участке объекта капитального строительства – спортивного-торгового комплекса № RU 74-515000-64-2016, сроком до 19.07.2017.

Договор аренды № 712 от 15.10.2007 расторгнут соглашением о расторжении договора от 01.02.2017.

Вместе с тем, Администрацией после 15.10.2016 не приняты необходимые меры, направленные на возврат Земельного участка в казну после окончания срока действия договора аренды № 712 от 15.10.2007 (в редакции дополнительного соглашения от 16.08.2013).

Постановлением Администрации от 01.02.2017 № 195 принято решение о предоставлении в аренду ООО «МК-Сервис» Земельного участка.

На основании указанного постановления между Администрацией и ООО «МК-Сервис» заключен договор аренды Земельного участка № 8/17 от 01.02.2017, сроком действия до 15.10.2019.

Земельный участок передан Администрацией ООО «МК-Сервис» по акту приема-передачи от 01.02.2017.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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 названной статьи.

При этом, для реализации предусмотренной пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ возможности заключения нового договора аренды земельного участка без проведения торгов необходимо соблюдение совокупности условий, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.6 ЗК РФ.

Согласно пункту 4 статьи 39.6 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 данной статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 ЗК РФ;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Тем самым, перечень оснований предоставления во владение и пользование земельных участков без проведения торгов является исчерпывающим.

Согласно пункту 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.

Тем самым, при отсутствии в совокупности условий пунктов 3 и 4 статьи 39.6 ЗК РФ арендатор земельного участка не имеет права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

Согласно подпункту 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта собственнику объекта незавершенного строительства.

Из письма Администрации (исх. № 1269 от 09.06.2017) в адрес ООО «МК-Сервис» следует, что на Земельном участке не ведется строительство и отсутствует свидетельство на объект недвижимости (незавершенное строительство).

Таким образом, основание для предоставления ООО «МК-Сервис» в пользование Земельного участка, предусмотренное подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, без проведения торгов у Администрации отсутствовало.

Кроме того, заявление о заключении нового договора аренды Земельного участка ООО «МК-Сервис» подано 29.12.2016, то есть после истечения срока действия ранее заключенного договора аренды Земельного участка, что не соответствует подпункту 1 пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ.

Постановление Администрации № 195 от 01.02.2017 отменено на основании Постановления Администрации от 24.05.2017 № 1172.

Вместе с тем, в настоящее время договор аренды № 8/17 от 01.02.2017 не расторгнут, Земельный участок не передан в казну по акту приема-передачи.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции) органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем создания преимущественных условий осуществления деятельности отдельным хозяйствующим субъектам.

Установленный запрет адресован органам, осуществляющим властные функции, в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Создание конкретному хозяйствующему субъекту преимуществ в осуществлении предпринимательской деятельности является достаточным основанием для признания таких действий нарушающими положения антимонопольного законодательства, в частности, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целями закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Под конкуренцией понимается 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.

Согласно пункту 8 статьи 4 Закона о защите конкуренции дискриминационные условия - условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами.

Пунктом 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что одним из признаков ограничения конкуренции является сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке.

Положения данной нормы части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции направлены, в том числе на защиту неопределенного круга лиц.

Таким образом, действия Администрации по предоставлению ООО «МК-Сервис» Земельного участка без проведения торгов, путем издания Постановления № 195 от 01.02.2017, заключения договора аренды №8/17 от 01.02.2017, содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции в 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.

В связи с наличием в рассматриваемых действиях Администрации по предоставлению ООО «МК-Сервис» Земельного участка, признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Челябинское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Администрацию о необходимости прекращения указанных действий, для чего Администрации необходимо совершить действия, направленные на устранение причин и условий, способствовавших возникновению нарушения антимонопольного законодательства, и принять меры по устранению последствий такого нарушения, а именно:

1) в срок до 28.07.2017 письменно информировать ООО «МК-Сервис» о расторжении с 01.11.2017 договора № 8/17 от 01.02.2017 и необходимости возврата Земельного участка в муниципальную казну в срок до 01.11.2017;

2) в срок до 01.11.2017 принять меры по возврату Земельного участка, переданного ООО «МК-Сервис» по договору аренды № 8/17 от 01.02.2017, в муниципальную казну.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением подтверждающих документов (надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих получение ООО «МК-Сервис» писем, указанных в пункте 1 настоящего предупреждения; надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих возврат Земельного участка в муниципальную казну).

В соответствии с частью 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении.

Согласно части 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.

Частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции установлено, что в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

Руководитель А.А. Козлова

Покинь-Соха А.А.

(351)265-93-79