

Предупреждение № 002/01/15-2799/2020

о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан (далее – Управление) рассмотрены поступившие от Прокуратуры Республики Башкортостан материалы проверки правомерности выделения Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан (далее – Администрация) земельного участка для проектирования и строительства детского кафе из земельного участка, предоставленного для проектирования и строительства детского парка развлечений, с последующей уступкой прав аренды указанного участка, а также заявление депутата Государственного Собрания – Курултая РБ Г. в ходе чего установлено следующее.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления 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 частности запрещается необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе, путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, создание дискриминационных условий.

Статья 15 Закона о защите конкуренции представляет собой формальный состав правонарушения, который не требует обязательного наступления негативных последствий. Для определения в действиях субъектов квалифицирующих признаки состава данного нарушения, достаточно выявить факт наличия действий/бездействия органа местного самоуправления, которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Из данного положения следует, что достаточным основанием для вывода о нарушении части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции является создание условий, возможности для наступления последствий в виде недопущения, ограничения либо устранения конкуренции.

В силу ч. 3 ст. 3 Земельного кодекса Российской Федерации имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

До вступления с 01.03.2015 в силу изменений и дополнений Земельным кодексом Российской Федерации предусматривалась процедура предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта (п. 5 ст. 30, ст.ст. 31 и 32 Земельного кодекса Российской Федерации) без проведения торгов, а также процедура предоставления земельного участка для строительства путем проведения торгов (п. 4 ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 5 ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации (в ред. от 23.07.2013) установлен порядок предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов, путем предварительного согласования места размещения объекта.

Согласно ч. 8 ст. 31 Земельного кодекса, решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

В ходе рассмотрения указанных материалов установлена следующая хронология событий.

Актом о выборе земельного участка для строительства детского парка развлечений от 14.01.2012 (далее – Акт о выборе земельного участка) определено место размещения детского парка развлечений – с юго-восточной стороны от нежилого строения № 16 по ул. Парковой.

Постановлением Администрации № 428 от 18.02.2013 согласовано предварительное место размещения детского парка развлечений, указанное в приложении к Акту о выборе земельного участка; утвержден Акт о выборе земельного участка; М. разрешено проектирование детского парка развлечений в соответствии с Актом о выборе земельного участка; М. предупрежден о незаконности строительства без разрешения на строительство.

На основании постановления Администрации № 916 от 22.03.2013 между Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и

имущественных отношений Республики Башкортостан по г. Нефтекамску и М. заключен договор № 4602к от 30.04.2013 аренды земельного участка.

Согласно условиям названного договора М. в аренду сроком с 28.03.2013 до 28.03.2016 предоставлен земельный участок площадью 54 042 кв.м с кадастровым номером 02:66:010110:***, расположенный по адресу: г. Нефтекамск, с юго-восточной стороны от нежилого строения № 16 по ул. Парковой (далее также – земельный участок 02:66:010110:***), в целях проектирования и строительства детского парка развлечений.

Вместе с тем на основании постановления Администрации № 4914 от 20.12.2013 между Администрацией и М. заключено дополнительное соглашение № 1 от 23.12.2013 к договору аренды земельного участка № 4602к от 30.04.2013, согласно которому земельный участок с кадастровым номером 02:66:010110:***, расположенный по адресу: г. Нефтекамск, с юго-восточной стороны от нежилого строения № 16 по ул. Парковой, в целях проектирования и строительства детского парка развлечений заменен:

– на земельный участок с кадастровым номером 02:66:010110:*** площадью 50 863 кв.м для проектирования и строительства детского парка развлечений, расположенный по адресу: г. Нефтекамск, с юго-восточной стороны от нежилого строения № 16 по ул. Парковой;

– на земельный участок с кадастровым номером 02:66:010110:*** площадью 3 179 кв.м для проектирования и строительства детского кафе, расположенный по адресу: г. Нефтекамск, в 40 метрах по направлению на северо-восток от объекта по ул. Парковая, д. 19.

При этом процедура предварительного согласования места размещения объекта - детского кафе, предусмотренная ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации (в ред. от 23.07.2013), не проводилась.

Кроме того, на основании постановлений Администрации № 102 от 27.01.2014, № 3429 от 15.09.2014, в обоснование которых указана ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации, между Администрацией и М. заключено дополнительное соглашение № 2 от 07.10.2014 к договору аренды № 4602к от 30.04.2013, которым срок действия данного договора продлен до 28.03.2043.

Таким образом, Администрацией после разделения земельного участка 02:66:010110:*** на два земельных участка: 02:66:010110:*** и 02:66:010110:*** с различными характеристиками (площадь земельного участка и вид разрешенного использования) и продления срока действия договора аренды фактически заключен новые договоры

аренды на данные участки с М. для строительства.

Администрация, заключив 23.12.2013 дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельного участка №460к от 30.04.2013 о разделе земельного участка 02:66:010110:*** на два участка: с кадастровым номером 02:66:010110:*** для проектирования и строительства парка развлечений и с кадастровым номером 02:66:010110:253 для проектирования и строительства детского кафе, фактически предоставила М. земельный участок 02:66:010110:*** с измененным видом разрешенного использования для строительства без проведения торгов.

Порядок предоставления арендатору на новый срок аренды земельного участка, до вступивших с 01.03.2015 в силу изменений и дополнений Земельного кодекса Российской Федерации, закреплён в ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации.

Срок аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, в соответствии с ч. 3.1 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации, не может превышать срок резервирования таких земель.

Вместе с тем, ч. 8 ст. 31 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено, что решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Таким образом, если земельный участок предоставлен путем предварительного согласования, то срок аренды такого участка ограничен до 3 лет. В случае предоставления земельного участка путем проведения процедуры торгов или у физического или юридического лица возникло преимущественное право на указанный участок в связи с возникновением права собственности на недвижимое имущество, размещенного на указанном участке (ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации), то срок аренды участка ограничен только сроком его резервирования.

Частью 3 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст.

35, п. 1 ст. 36 и ст. 46 настоящего Кодекса.

Исходя из указанной нормы порядок предоставления арендатору земельного участка на новый срок предусматривает только процедуру заключения нового договора с соблюдением установленных норм Земельного кодекса Российской Федерации. Заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, как описывалось ранее, предусматривает процедуру проведения торгов или предварительного согласования, но с учетом ч. 3 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации в случае возникновения равных условий между хозяйствующими субъектами претендующих на право заключения договора аренды указанного земельного участка преимущественным обладает предыдущий арендатор.

Исходя из указанных норм, приобретение прав на земельный участок в ином порядке (путем подписания дополнительных соглашений, изменяющих сроки, цель предоставления участка, вид разрешенного использования) законодательством не предусмотрено.

Таким образом, предоставление Администрацией указанного земельного участка с кадастровым номером 02:66:010110:*** (в последующем замененного на земельные участки с кадастровыми номерами 02:66:010110:*** и 02:66:010110:***) сроком до 28.03.2043 путем заключения с М. дополнительного соглашения № 2 от 07.10.2014 к договору аренды № 4602к от 30.04.2013, срок действия которого заканчивался 28.03.2016 осуществлено с нарушением установленного порядка.

В последующем, 20.10.2016 между М. и В. заключен договор передачи прав и обязанностей по договору аренды № 402к от 30.04.2013 на земельный участок с кадастровым номером 02:66:010110:*** (далее также – земельный участок 02:66:010110:***).

Постановлением Администрации № 1889 от 02.06.2017 вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 02:66:010110:*** вновь изменен с «для проектирования и строительства детского кафе» на «для общественного питания, развлечений».

02.06.2017 года постановлением Администрации №1889 В. земельный участок 02:66:010110:*** площадью 3179 кв.м. предоставлен в аренду на 49 лет с изменением вида его разрешенного использования с «для проектирования и строительства детского кафе» на «общественное питание», «развлечения». Как следует из такого постановления данный земельный участок предоставлен в соответствии с подп. 9 п. 2 статьи 39.6, подп. 17 п. 8 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (в

ред. от 03.07.2016), то есть данный участок предоставлен в аренду в срок на 49 лет В. как собственнику здания, которое расположено на данном земельном участке.

Дополнительным соглашением № 3 от 02.10.2017 к договору аренды земельного участка № 4602к от 30.04.2013 из данного договора исключен земельный участок с кадастровым номером 02:66:010110:***.

02.10.2017 года между Администрацией и В. заключен договор аренды земельного участка 02:66:010110:*** в целях использования для общественного питания, развлечения на срок до 2066 года – 49 лет.

Таким образом, действия Администрации городского округа город Нефтекамск, выразившееся в предоставлении М. земельных участков с кадастровыми номерами 02:66:010110:*** и 02:66:010110:*** без проведения торгов, носит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, так как создает необоснованное преимущество при осуществлении предпринимательской деятельности М., а также В. которому в последующем передан земельный участок с кадастровым номером 02:66:010110:***.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Башкортостан на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях недопущения совершения действий, которые могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции предупреждает о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, для чего в течение 20 дней со дня получения настоящего Предупреждения прекратить указанные действия путем:

- возврата незаконно переданных хозяйствующим субъектам земельных участков с кадастровыми номерами 02:66:010110:*** и 02:66:010110:*** в муниципальную казну.

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

Р у к о в о д и т е л ь
А.Н.Хомяков

