

## РЕШЕНИЕ

Дело № 40/05-АМЗ-2014

г. Чебоксары

Резолютивная часть решения оглашена 16 декабря 2014 года.

Решение изготовлено в полном объеме 16 декабря 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Чувашской Республике – Чувашии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

«...»

Членов Комиссии:

«...»

при участии в деле:

заинтересованного лица – «...»,

в отсутствие надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения дела представителей администрации г.Канаш Чувашской Республики, Индивидуального предпринимателя Семенова С.А., Индивидуального предпринимателя Павлова А.Н.,

рассмотрев дело № 40/05-АМЗ-2014 по признакам нарушения Администрацией города Канаш Чувашской Республики части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившегося в заключении с Индивидуальным предпринимателем Павловым А.Н. на новый срок договора аренды земельного участка от 19.12.2012 №785 и с «...» дополнительного соглашения от 11.08.2014 №1 к договору аренды земельного участка от 19.12.2012 №785 о продлении срока его действия без осуществления публичных процедур, предусмотренных статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации,

### УСТАНОВИЛА:

В Чувашское УФАС России 20.10.2014 поступило заявление Индивидуального предпринимателя Семенова С.А. с сообщением о нарушении администрацией г.Канаш Чувашской Республики (далее – администрация, администрация г.Канаш) процедуры предоставления «...» на праве аренды земельного участка с кадастровым номером 21:04:060111:68 общей площадью 45 кв.м., расположенного в г.Канаш, ул. Московская, в 51,50 м на юго-восток от д.13, с павильоном сборно-

разборной конструкции, для содержания объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Письмом от 10.12.2014 №6346 администрация г.Канаш сообщила, что в силу пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Договоры аренды земельных участков продлены в соответствии с поступившими заявлениями арендаторов.

В заседании Комиссии «...» пояснил, что предоставление земельного участка осуществлено в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

**Комиссия Чувашского УФАС России, заслушав доводы заинтересованного лица, изучив документы, имеющиеся в материалах дела, установила следующее.**

Постановлением администрации г.Канаш от 17.12.2012 №1114 Индивидуальному предпринимателю Павлову Андрею Николаевичу на основании его заявления предоставлен на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 21:04:060111:68 общей площадью 45 кв.м., расположенный в г.Канаш, ул. Московская, в 51,50 м на юго-восток от д.13, с павильоном сборно-разборной конструкции, для содержания объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания сроком до 31.10.2013.

На основании указанного постановления между администрацией г.Канаш и ИП Павловым А.Н. заключен договор аренды земельного участка от 19.12.2012 №785, предметом которого является земельный участок с кадастровым номером 21:04:060111:68, предназначенный для установки сборно-разборной конструкции торгового павильона сроком **до 31.10.2013.**

В период действия указанного договора аренды земельного участка между ИП Павловым А.Н. и «...» заключен договор переуступки от 11.03.2013 по договору аренды земельного участка от 19.12.2012 №785, согласно которому первый передает последнему права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка №785. Данный договор согласован с администрацией г.Канаш 11.03.2013.

После истечения срока действия договора на основании заявлений «...» от 30.09.2013 и от 25.04.2014 между администрацией и «...» заключено дополнительное соглашение от 11.08.2014 №1 к договору аренды земельного участка №785 о продлении срока действия договора **до 31.07.2015.**

При этом сведений о публичном информировании в средствах массовой информации неопределенного круга лиц (в том числе возможных претендентов на получение права аренды земельным участком) при предоставлении ИП Павлову А.Н. в 2012 году и «...» в 2013-2014 г.г. рассматриваемого земельного участка на новый срок не имеется.

В соответствии с пунктом 1 статьи 28 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

В силу статьи 29 ЗК РФ предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 ЗК РФ.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, регламентирован статьей 34 ЗК РФ, которая обязывает органы местного самоуправления обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков, для чего указанные органы обязаны обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

По смыслу положения об обязательном публичном информировании населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка заинтересованное лицо не лишено возможности подать заявление о предоставлении ему земельного участка и при наличии иных претендентов на этот участок. Следовательно, публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

В случае поступления после такого информирования двух и более заявок право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги.

Торги представляют собой наиболее конкурентный способ заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Исходя из смысла постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73, заключение договоров аренды государственного или муниципального имущества на новый срок осуществляется в порядке, предусмотренном для заключения первоначального договора аренды государственного или муниципального имущества.

Вместе с тем в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 3 статьи 22 ЗК РФ по истечении срока договора аренды

земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.

Президиум ВАС РФ в постановлениях от 19.07.2005 №3440/05 и от 05.06.2012 №17540/11 изложил правовую позицию, согласно которой преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу. Таким образом, положения, предусматривающие обязательность осуществления заблаговременной публикации в средствах массовой информации, не лишают арендатора муниципального имущества, принадлежащего ему в силу статьи 621 ГК РФ, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок.

При предоставлении ИП Павлову А.Н. в 2012 году и «...» в 2013-2014 г.г. земельного участка для установки сборно-разборной конструкции торгового павильона такая публикация не осуществлялась.

При таких обстоятельствах в связи с отсутствием публикации в средствах массовой информации сведений о предоставлении земельного участка для размещения объекта торговли потенциальные желающие на получение права аренды указанного земельного участка для размещения своих торговых объектов не имели возможность претендовать на данный земельный участок.

Таким образом, действия администрации г.Канаш по предоставлению ИП Павлову А.Н. и «...» возможности размещения торговых объектов на земельном участке, находящемся в государственной собственности, в нарушение установленной законом процедуры путем заключения с ИП Павловым А.Н. договора аренды земельного участка от 19.12.2012 №785 и с «...» дополнительного соглашения от 11.08.2014 №1 к договору аренды земельного участка от 19.12.2012 №785 о продлении срока действия договора аренды без публикации в средствах массовой информации либо участия в торгах для получения соответствующих прав на земельный участок, ограничивают возможность доступа к получению права на земельный участок других хозяйствующих субъектов, желающих разместить аналогичный объект, в том числе заявителя – Индивидуального предпринимателя Семенова С.А.

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 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).

По смыслу данной нормы запрещаются любые действия (бездействие), в том числе органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку

лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что 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.

Признаками ограничения конкуренции являются: сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Предоставление возможности размещения объектов торговли на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, хозяйствующим субъектам в нарушение установленной законом процедуры (без публикации в СМИ сведений о предполагаемом предоставлении земельного участка) создает необоснованные и незаконные преимущества, при которых ИП Павлов А.Н. и «...» поставлены в неравные, более выгодные условия, обеспечивающие возможность осуществления предпринимательской деятельности на таком земельном участке, нежели другие хозяйствующие субъекты.

Поскольку срок действия договора от 19.12.2012 №785 истек 31.10.2013, предоставление земельного участка на новый срок возможно только при соблюдении требований статьи 34 ЗК РФ, однако, администрацией г.Канаш не была предварительно и заблаговременно размещена информация в средствах массовой информации о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 21:04:060111:68 ни в 2012, ни в 2013, ни в 2014 годах.

При отсутствии публикации сообщения о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка для размещения объекта торговли потенциальные арендаторы не могли знать о таком выделении земельного участка и заявить свои притязания на них, в связи с чем действия администрации г.Канаш по предоставлению на новый срок на праве аренды земельного участка без осуществления публичных процедур, предусмотренных статьей 34ЗК РФ, могли привести к ограничению конкуренции на рынке землепользования.

С учётом установленных обстоятельств, Комиссия приходит к итоговому заключению, что в рассматриваемом случае имеются достаточные

доказательства квалифицировать действия администрации г.Канаш Чувашской Республики по предоставлению ИП Павлову А.Н. и «...» земельного участка с кадастровым номером 21:04:060111:68 без осуществления заблаговременной публикации о предполагаемом предоставлении земельного участка, предусмотренной статьей 34 ЗК РФ, создающими на рынке землепользования такие условия, которые могут привести к ограничению конкуренции, то есть нарушающими часть 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции комиссия при принятии решения по делу о нарушении антимонопольного законодательства разрешает вопрос о выдаче предписаний и об их содержании, а также о необходимости осуществления других действий, направленных на устранение и (или) предотвращение нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссией установлено, что между администрацией г.Канаш и «...» имеются арендные отношения возникшие на основании договора аренды земельного участка от 19.12.2012, договора переуступки от 11.03.2013, дополнительного соглашения от 11.08.2014 к договору аренды от 19.12.2012.

С момента заключения дополнительного соглашения от 11.08.2014 к договору аренды от 19.12.2012 между «...» и администрацией возникли обязательственные правоотношения по владению и пользованию обозначенным земельным участком, которые основаны на самостоятельной гражданско-правовой сделке, подлежащей оспариванию в судебном порядке, в связи с чем Комиссия не принимает решение о выдаче предписания.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать действия Администрации г.Канаш Чувашской Республики по предоставлению Индивидуальному предпринимателю Павлову А.Н. и «...» с кадастровым номером 21:04:060111:68 в отсутствие предусмотренной статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации публикации в средствах массовой информации сведений о предполагаемом предоставлении земельного участка нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

«...»

**Решение и (или) предписание могут быть обжалованы в Арбитражный суд Чувашской Республики в соответствии со статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в течение трех месяцев со дня**

**принятия решения или выдачи предписания.**