Администрация Миасского городского округа

456300, г. Миасс, Челябинская область, пр-кт Автозаводцев, д. 55

info@g-miass.ru; zhorina@g-miass.ru

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 16-07/21

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

«01» июля 2021 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

В связи с наличием в действиях Администрации Миасского городского округа Челябинской области (далее — Администрация), выразившихся в отказе Индивидуальному предпринимателю <...> (далее — ИП <...>) в проведении торгов на право заключения договора аренды с кадастровыми номерами 74:34:1002091:16 и 74:34:1002091:82 (далее – Земельные участки) по основаниям, не предусмотренным положениями действующего законодательства, в том числе Земельного кодекса российской Федерации (далее — ЗК РФ), оформленного письмом Администрации (исх. № Администрации 2881-1.1 от 11.11.2020), **признаков нарушения антимонопольного законодательства**, предусмотренных частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции **предупреждает Администрацию** о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства и принятии мер, направленных на устранение причин и условий нарушения антимонопольного законодательства, а именно:

1) **в срок до 30 июля 2021 года** отозвать письмо Администрации (исх. № Администрации 2881-1.1 от 11.11.2020);

2) **в срок до 06 августа 2021 года** уведомить ИП <...> об отзыве письма Администрации исх. № Администрации 2881-1.1 от 11.11.2020);

3) **в срок до 31 августа 2021 года** повторно рассмотреть заявление ИП <...> о проведения торгов в отношении Земельных участков, с учетом требований ЗК РФ и антимонопольного законодательства.

При выдаче данного Предупреждения Челябинское УФАС России основывалось на следующем.

Челябинским УФАС России рассмотрено заявление ИП <...>на действия Администрации, выразившиеся в принятии решений об отказе в заключении договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 74:34:1002091:16 и 74:34:1002091:82 на новый срок и отказе в проведении торгов на право заключения договоров аренды указанных участков.

С целью изучения обстоятельств и фактов, изложенных в заявлении, Челябинским

УФАС России направлен запрос в адрес Администрации.

По результатам рассмотрения и анализа содержания заявления и поступивших материалов антимонопольный орган приходит к следующим выводам.

Между ИП <...>и Администрацией заключены:

- договор аренды № 4107 от 21.10.2003 земельного участка с кадастровым номером 74:34:1002091:16, общей площадью 2360 кв. м, находящегося по адресу: г. Миасс, район перекрестка ул. 8 Июля и ул. Ферсмана, для общественно-деловых целей под размещение автостоянки легкового транспорта, сроком до 01.10.2018 (с учетом изменений от 23.12.2003);

- договор аренды № 7066 от 30.12.2013 земельного участка с кадастровым номером 74:34:1002091:82, общей площадью 855 кв. м, находящегося по адресу: Челябинская область, г. Миасс, в районе перекрестка ул. 8 Июля и ул. Ферсмана под проектирование и расширение территории автостоянки легкового транспорта, сроком до 19 ноября 2018 года.

По окончании срока действия заключенных договоров, ИП <...>обратилась в Администрацию с заявлениями о продлении их сроков, по результатам рассмотрения которых Администрация письмами (исх. № 3548/1.7 от 19.07.2018, исх. № 4117/1.7 от 16.08.2018, исх. № 6037/1.7 от 04.12.2018) уведомила Заявителя об отказе в продлении договоров, а также разъяснила право обращения с заявлением о проведении торгов в отношении Земельных участков.

С учетом информации, полученной от Администрации, Заявитель обратилась с заявлением о проведении торгов на право заключения договоров аренды в отношении Земельных участков, в ответ на которое Администрацией, ввиду наличия на испрашиваемых участках объектов, <...> направлено решение об отказе в проведении торгов, последнее из которых оформлено письмом Администрации (исх. № Администрации 2881-1.1 от 11.11.2020).

Порядок предоставления земельных участков в аренду регулируется нормами ЗК 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.

Таким образом, действующее земельное законодательство не позволяет осуществлять продление договоров аренды земельных участков.

Порядок предоставления и использования земельных участков регулируется нормами Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Статья 65 ЗК РФ устанавливает, что использование земли в Российской Федерации является платным (пункт 1).

В силу положений пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах. Исключение из указанного составляют случаи, перечисленные в пункте 2 названной статьи.

Согласно пункту 3 статьи 39.6 ЗК РФ, граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства.

При этом, пункт 4 названной нормы содержит перечень условий, исключительно при совокупности которых гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в случаях, причисленных в пункте 3 статьи 39.6 ЗК РФ. При этом, одним из обязательных условий является основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, предусмотренные подпунктами 1-30 пункта 2 этой же нормы.

Как следует из заявления и представленных материалов, Заявителем в период действия названных договоров возведены временные строения (забор, въездные ворота, навесы для транспорта, туалет, и др.), используемые в деятельности автостояночного комплекса.

Так, в качестве оснований предоставления земельных участков без проведения торгов предусмотрены факты расположения на земельном участке здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них (подпункт 9 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ), а также расположения объектов незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства (подпункт 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ).

Часть 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Технический регламент) закрепляет определение понятий здание и сооружения.

Под зданием в соответствии с пунктом 6 указанной нормы понимается результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных; под сооружением – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (пункт 23).

Таким образом, из указанного следует, что объекты, расположенные на Земельных участках не являются зданием или сооружением, поскольку не отвечают признаку тесной связи с землей и не являются результатом строительства, следовательно,

основания для предоставления Земельных участков без проведения торгов отсутствуют. Соответственно, в действиях Администрации по отказу в заключении договоров аренды в отношении Земельных участков на новый срок не усматривается признаков нарушения антимонопольного законодательства.

Подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Из представленных документов следует, что Земельные участки были предоставлены <...> под размещение автостоянки легкового транспорта, при этом они не выделялись для возведения на нем объекта капитального строительства.

Таким образом, объекты, расположенные на Земельных участках, не относятся к объектам недвижимого имущества, в связи с чем, по мнению Челябинского УФАС России, не могут являться препятствием для проведения органом местного самоуправления торгов.

Указанная позиция также отражена в Апелляционном определении Челябинского областного суда от 07.06.2021 по делу № 11а-6413/2021 по иску Крыловой Ю. Ю. к Администрации.

Закон о защите конкуренции определяет организационные и правовые основы предупреждения и пресечения недопущения, ограничения, устранения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации (пункт 2 части 1 статьи 1 Закона).

При этом, согласно пункту 33 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» (далее – Постановление Пленума) нормативные и индивидуальные правовые акты, иные решения лиц, перечисленных в пункте 2 части 1 статьи 1 Закона о защите конкуренции, их действия (бездействие), соглашения и (или) согласованные действия, способные влиять на

конкуренцию на товарных рынках, в том числе принятые (совершенные) в связи с реализацией властных полномочий, подлежат антимонопольному контролю, в том числе в порядке статьи 15 Закона о защите конкуренции.

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, в том числе путем создания преимущественных условий осуществления деятельности отдельным хозяйствующим субъектам, создание дискриминационных условий (пункт 8).

При этом, согласно Постановлению Пленума, угроза наступления неблагоприятных последствий для конкуренции в результате принятия правовых актов, совершения действий (бездействия) предполагается и не требует дополнительного доказывания антимонопольным органом в случаях нарушения запретов, прямо сформулированных в статье 15 Закона о защите конкуренции.

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 может содержать признаки нарушения 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.

В действиях Администрации, выразившихся в принятии решения об отказе ИП <...> в проведении торгов на право заключения договора аренды Земельных участков по основаниям, не предусмотренным положениями действующего законодательства, в том числе ЗК РФ, оформленного письмом Администрации (исх. № Администрации 2881-1.1 от 11.11.2020), содержатся признаки нарушения, предусмотренного частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, поскольку указанные действия приводят или могут привести к ограничению конкуренции, в том числе препятствованию осуществлению деятельности ИП <...>, ввиду того, что

фактически указанный хозяйствующий субъект был лишен возможности получить или претендовать на право получения земельного участка для использования в предпринимательской деятельности, то есть к ограничению доступа на товарный рынок.

Согласно статье 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.

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 осуществление демонтажа и иное).

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