

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

Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России), в результате проведенной плановой выездной проверки в отношении Администрации муниципального района Алексеевский Самарской области, выявило в действиях Муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района Алексеевский Самарской области» (далее – МКУ КУМИ) по заключению дополнительного соглашения от 29.08.2018 № 1 к договору аренды земельного участка от 15.12.2014 г., предусматривающего продление срока действия указанного договора, без проведения торгов, которые приводят (могут привести) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, признаки нарушения части 1 статьи 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»).

Из представленных документов следует, что 15.12.2014 г. между МКУ КУМИ и ООО «ЭкоТехнология» заключен договор аренды земельного участка, площадью 60000 кв. м, отнесенный к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земля для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, с кадастровым номером: 63:11:1004001:65, расположенного по адресу: Самарская обл., Алексеевский р-н, в северо-восточной части с. Алексеевка, с целевым разрешенным использованием – для размещения полигона твердых бытовых отходов, сроком с 15.12.2014 г. по 31.08.2018 г.

Актом приема-передачи от 15.12.2014 г. вышеуказанный земельный участок передан ООО «ЭкоТехнология» сроком с 15.12.2014 г. по 31.08.2018 г.

Дополнительным соглашением от 29.08.2018 № 1 к вышеуказанному договору аренды земельного участка срок договора продлен с 01.09.2018 по 31.12.2019 г.

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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 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 статьи 39.6 ЗК РФ.

Пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ установлены случаи заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрены случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, а условия реализации такого права - пунктом 4 статьи 39.6 ЗК РФ. При отсутствии в совокупности условий пункта 3 и пункта 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 лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах.

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 или дачного хозяйства.

В соответствии с пунктом 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 настоящей 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 настоящим Кодексом, 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 настоящего Кодекса;

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

Предоставление земельного участка для размещения полигона твердых бытовых отходов не подпадает под основания, предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, следовательно, основания для предоставления земельного участка без проведения торгов отсутствуют.

При этом дополнительным соглашением от 29.08.2018 № 1 к договору аренды от 15.12.2014 г. земельный участок был предоставлен ООО «ЭкоТехнология» без проведения торгов.

Согласно части 1 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с частью 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Согласно части 1 статьи 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

При заключении договора на новый срок, в том числе при продлении срока действия договора путем подписания дополнительного соглашения, у сторон возникают новые правоотношения, которые в соответствии с частью 1 статьи 422 ГК РФ должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим на момент их возникновения.

Срок действия договора аренды земельного участка является существенным условием договора. Заключение такого договора на новый срок является фактически заключением нового договора, который в соответствии с требованиями ЗК РФ должен заключаться по результатам торгов в форме аукциона.

Между тем, новый договор аренды земельного участка (дополнительное

соглашение от 29.08.2018 № 1 к договору аренды от 15.12.2014 г.), предусматривающий иной срок действия договора, заключен без соблюдения требований, установленных ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 3 статьи 7 Устава муниципального района Алексеевский Самарской области, принятого Решением Собрания представителей муниципального района Алексеевский Самарской области от 15.05.2014 N 525 (далее – Устав), к вопросам местного значения муниципального района относятся, в том числе владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности муниципального района.

Согласно части 1 статьи 43 Устава Администрация муниципального района является исполнительно-распорядительным органом муниципального района, наделяемым настоящим Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления муниципальными законами и законами Самарской области.

Решением Собрания представителей муниципального района Алексеевский Самарской области от 28.11.2012 № 334 утверждено Положение о МКУ КУМИ (далее – Положение).

Согласно пункту 1.1 Положения МКУ КУМИ является учреждением, обеспечивающим управление и распоряжение муниципальным имуществом муниципального района Алексеевский Самарской области, входит в структуру Администрации муниципального района Алексеевский Самарской области, а также осуществляет от имени муниципального района Алексеевский Самарской области права собственника в отношении муниципального имущества.

Объектом управления МКУ КУМИ является система имущественных отношений, связанных с владением, использованием и распоряжением муниципальным имуществом муниципального района Алексеевский Самарской области.

Пунктом 1.6 Положения предусмотрено, что МКУ КУМИ является самостоятельным структурным подразделением Администрации муниципального района Алексеевский Самарской области.

В соответствии с подпунктом «з» пункта 2.1 Положения МКУ КУМИ на основании постановлений Главы муниципального района Алексеевский Самарской области распоряжается и управляет земельными участками (в том числе производит изъятие), находящимися в муниципальной собственности, собственность на которые не разграничена и

распоряжение которыми возложено действующим законодательством на органы местного самоуправления, расположенными на территории муниципального района Алексеевский Самарской области;

Таким образом, МКУ КУМИ является организацией, осуществляющей функции органа местного самоуправления.

В соответствии с пунктом 5 статьи 4 Закона «О защите конкуренции» под хозяйствующим субъектом понимается коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Исходя из положений Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» общество с ограниченной ответственностью является коммерческой организацией.

С учетом вышеизложенного, ООО «ЭкоТехнология» является хозяйствующим субъектом в понимании Закона «О защите конкуренции».

Согласно части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Под конкуренцией в соответствии с Законом «О защите конкуренции» 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.

Признаки ограничения конкуренции приведены в пункте 17 статьи 4 Закона «О защите конкуренции», к числу которых относится 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, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Вышеуказанные нормы законодательства приняты в целях обеспечения единства экономического пространства на территории Российской Федерации, расширения возможностей для получения физическими и юридическими лицами прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, развития добросовестной конкуренции, совершенствования деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, обеспечения гласности и прозрачности при передаче прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества.

Передача муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту без проведения торгов создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества во временное владение и (или) пользование и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеобозначенные права в отношении муниципального имущества. Передача прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества путем проведения торгов позволяет обеспечить равный доступ к государственному или муниципальному имуществу всех заинтересованных в приобретении прав владения и (или) пользования в отношении данного имущества и препятствует ограничению, недопущению, устранению конкуренции.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 29.11.2011 № 8799/11 по делу № А66-7056/2010, 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.

Торги являются наиболее конкурентным способом заключения договора, поскольку осуществляются путем широкого оповещения желающих принять в них участие, и направлены на создание как можно большего числа потенциальных участников доступа к праву на заключение договора.

Передача прав на муниципальное или государственное имущество без проведения торгов препятствует развитию конкуренции, ущемляет интересы хозяйствующих субъектов желающих получить такие права. Заключение договоров аренды земельного участка, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, без проведения торгов приводит или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

С учетом вышеизложенного, в действиях МКУ КУМИ содержатся признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

В соответствии с частью 1 статьи 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 действиях МКУ КУМИ признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» Самарское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости совершения действий, направленных на возврат муниципального имущества, переданного ООО «ЭкоТехнология» по договору аренды земельного участка от 15.12.2014 г.

Срок выполнения настоящего предупреждения до «09» декабря 2019 года.

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