

**о прекращении действий, которые содержат признаки
нарушения антимонопольного законодательства**

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Томской области (далее – Томское УФАС России) по результатам рассмотрения обращения гражданина № 7999 от 07.10.2021 г. о действиях Управления имущественных отношений Администрации ЗАТО Северск (636000, Томская область, ЗАТО Северск, ул. Лесная, 11а) установлено следующее.

Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 171-ФЗ), вступившим в силу с 01.03.2015, был изменен ранее существовавший порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

На основании постановления Администрации ЗАТО Северск от 29.07.2011 №1556 «О предоставлении земельного участка для эксплуатации павильона (некапитального временного сооружения) по ул. Петрозаводской 10г» между Управлением имущественных отношений Администрации ЗАТО Северск (далее также – Управление имущественных отношений) и Р заключен договор аренды земельного участка от 02.08.2011 №432 на земельный участок с кадастровым номером 70:22:0010701:966 площадью 236 кв.м., расположенный по адресу Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Петрозаводская, 10г (далее – земельный участок), сроком по 28.07.2014 г.

По соглашению сторон № 348 22.07.2014 г. договор аренды земельного участка от 02.08.2011 №432 был расторгнут.

На основании постановления Администрации ЗАТО Северск от 27.05.2014 №1262 «О предоставлении земельного участка для эксплуатации павильона (некапитального временного сооружения) по ул. Петрозаводской 10г» между Управлением имущественных отношений и Росинской (Кудиной) Аленой Алексеевной заключен договор аренды земельного участка от 22.07.2014 №349 на земельный участок по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Петрозаводская, 10г, сроком по 28.06.2015 г.

Управлением имущественных отношений уведомления о досрочном

расторжении договора аренды земельного участка владельцу объекта не направлялись.

Согласно пояснениям Управления имущественных отношений от 02.02.2022 №21-01-12/224 договор аренды земельного участка от 22.07.2014 №349 был продлен на неопределенный срок на основании п.2 ст.621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статьей 621 ГК РФ установлено преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок и предусмотрен порядок продления договора как на определенный срок, так и на неопределенный срок.

После 01.03.2015 статья 621 ГК РФ не подлежит применению к арендным земельным отношениям, так как подпункт "б" пункта 14 статьи 1 Закона №171-ФЗ, пункт 3 статьи 39.6 и пункт 15 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ исключают предоставление после 01.03.2015 преимущественного права на заключение (продление) договора аренды земельного участка как на определенный, так и на неопределенный срок (абз. 3 п. 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского Кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).

По соглашению сторон 22.04.2019 г. договор аренды земельного участка от 22.07.2014 №349 был расторгнут.

Постановлением Администрации ЗАТО Северск от 10.10.2018 г. №1855 утвержден Порядок рассмотрения обращений физических и юридических лиц о заключении договоров на размещение нестационарных торговых объектов на землях и земельных участках, расположенных на территории городского округа ЗАТО Северск Томской области, пунктами 26 и 27 которого закреплена возможность заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов с владельцем объекта, с которым до 01.03.2015 года был заключен договор аренды земельного участка.

В связи с этим 22.04.2019 г. между Управлением имущественных отношений Администрации ЗАТО Северск (далее также – Управление имущественных отношений) и Р заключен договор о размещении нестационарного торгового объекта № 13.

По соглашению сторон 13.08.2021 г. договор о размещении нестационарного торгового объекта от 22.04.2019 г. № 13 был расторгнут с 09.08.2021 г., а объект демонтирован.

Таким образом, Управлением имущественных отношений предоставлено

право размещения нестационарного торгового объекта на земельном участке с кадастровым номером 70:22:0010701:966 площадью 236 кв.м., расположенного по адресу Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Петрозаводская, 10г, Росинкой (Кудиной) Алене Алексеевне до 09.08.2021 г.

Однако, при указанных выше обстоятельствах у Управления имущественных отношений не имелось правовых оснований для предоставления права размещения нестационарного торгового объекта после истечения срока действия договора, заключенного с владельцем объекта (28.06.2015 г.), заключения нового договора о размещении нестационарного торгового объекта № 13 от 22.04.2019 г. и непринятия в установленном законодательством порядке мер по прекращению арендных отношений и по возврату земельного участка после окончания срока действия такого договора в казну. Возможность заключения на новый срок (продлонгации) договора аренды могла быть реализована только по результатам конкурентных процедур - торгов (аукциона), поскольку в рассматриваемом случае отсутствуют в совокупности условия предоставления земельного участка для размещения нестационарного торгового объекта на новый срок без торгов (аукциона).

Продление Управлением имущественных отношений срока действия договора аренды и непринятие мер по прекращению арендных отношений по освобождению указанного выше земельного участка не соответствует указанным выше нормам права и предоставляет преимущественные условия осуществления предпринимательской деятельности Росинской (Кудиной) А.А.

Непроведение уполномоченным органом торгов (аукциона) в отношении земельных участков в тех случаях, когда их проведение является обязательным, лишает возможности потенциальных желающих принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельным ресурсам. Предоставление уполномоченным органом преимущества в получении земельного ресурса на том или ином праве одному хозяйствующему без проведения торгов ограничивает возможность доступа к этому земельному ресурсу других заинтересованных в его получении хозяйствующих субъектов, что приводит к ограничению конкуренции или создает угрозу конкуренции.

Поскольку с 01.03.2015 заключение договоров аренды земельных участков на новый срок допускается только по результатам конкурентных процедур (аукциона), то продление действия договора аренды земельного участка на новый срок (на определенный и на неопределенный срок), предоставление права пользования земельного

участка и непринятие мер по возврату участка в казну имеет признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, так как создает необоснованное преимущество арендатору земельных участков в его использовании после окончания сроков действия договоров аренды, необоснованные преимущества пользователю земельного участка и ограничивает возможность иных хозяйствующих субъектов получить земельный ресурс, необходимый для осуществления деятельности, конкурентным способом.

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 признаков состава данного нарушения, достаточно выявить факт наличия действий 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.

Согласно статье 41.1 Закона о защите конкуренции дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Из вышеописанного следует, что в действиях Управления имущественных отношений Администрации ЗАТО Северск, выразившихся в заключении договора о размещении нестационарного торгового объекта № 13 от 22.04.2019 г. без проведения конкурентных процедур, и бездействиях,

выразившихся в непринятии в установленном законодательством порядке мер по прекращению арендных отношений и по возврату земельного участка после окончания срока действия такого договора в казну в период с 28.06.2015 г. по 13.08.2021 г., содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренные частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Управление Федеральной антимонопольной службы по Томской области на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий, которые приводят или 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 Управлению имущественных отношений Администрации ЗАТО Северск необходимо в течение 30 дней со дня получения настоящего Предупреждения принять меры к устранению причин и условий, способствовавших возникновению нарушения, в виде усиления мер контроля за соблюдением требований Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» путем включения в план мероприятий («дорожную карту») по снижению рисков нарушения антимонопольного законодательства Администрации ЗАТО Северск мероприятия по проведению внутренней правовой экспертизы заключенных договоров аренды и договоров о размещении нестационарных торговых объектов.

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

Руководитель
Алиев

В.А.