

## Решение по делу №18

г. Брянск

Резолютивная часть решения оглашена 11 августа 2016г.

В полном объеме решение изготовлено 11 августа 2016г.

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Брянской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: ... – заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и ЖКХ Брянского УФАС России;

Члены Комиссии:

... – государственный инспектор отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами;

... – специалист-эксперт отдела по контролю за органами власти и природными ресурсами,

в отсутствие:

представителей заявителя, ответчика, заинтересованного лица, уведомленных надлежащим образом,

рассмотрев дело №18 по признакам нарушения управлением имущественных отношений Брянской области (241002, Брянская область, г. Брянск, бульвар Гагарина, 25) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), установила следующее:

По заявлению ГУП «Брянсккоммунэнерго» от 28.01.2015 №1/06-632 в связи с наличием признаков нарушения антимонопольного законодательства на основании приказа Брянского УФАС России от 02.03.2015г. №71 возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства №18 в отношении управления имущественных отношений Брянской области при заключении с конкретным хозяйствующим субъектом – ООО «Инвест-Строй» дополнительного соглашения от 26.02.2013г. к договору аренды, находящегося в областной собственности земельного участка, от 22.07.2011г. №2322, продляющего срок действия названного договора до 27.02.2018г. без проведения процедуры аукциона, предусмотренной п.2 ст.30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавшим на момент заключения вышеуказанного соглашения от 26.02.2013г.).

В рамках рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства установлено следующее.

Управлением имущественных отношений Брянской области на основании приказа

от 19.07.2011г. №1561 «О переоформлении и продлении государственному унитарному предприятию «Брянсккоммунэнерго» права аренды земельного участка, находящегося в собственности Брянской области, расположенного по адресу: Брянск г., Советский р-н, Степная ул., 4» заключен договор аренды находящегося в областной собственности земельного участка от 22.07.2011г. №2322, предусматривающий предоставление ГУП «Брянсккоммунэнерго» на правах аренды земельный участок площадью 41289 кв.м., расположенный по адресу: г. Брянск, Советский р-н, ул. Степная, 4, с кадастровым номером 32:28:0030902:56, для использования в целях: многоквартирные жилые дома от 5-17 этажей. Срок аренды земельного участка пунктом 2.1 договора аренды находящегося в областной собственности земельного участка от 22.07.2011г. №2322 установлен с 22.07.2011г. по 21.07.2014г.

22.07.2011г. по акту приема-передачи земельного участка вышеуказанный участок с кадастровым номером 32:28:0030902:56 передан ГУП «Брянсккоммунэнерго».

26.02.2013г. между управлением имущественных отношений Брянской области и ООО «Инвест-Строй» (с учетом дополнительных соглашений от 12.12.2011г., от 01.03.2012г. к Договору от 22.07.2011г. и договора уступки права аренды земельного участка от 25.12.2012г., заключенного между некоммерческим партнерством «Союз ветеранов труда» и ООО «Инвест-Строй») заключено дополнительное соглашение к Договору от 22.07.2011г., предусматривающее продление срока указанного договора до 27.02.2018г. (далее – Соглашение от 26.02.2013г.).

22.04.2014г. между ООО «Инвест-Строй» и ООО «Центрстрой» заключен договор уступки права аренды земельного участка, согласно которому права и обязанности по договору аренды находящегося в областной собственности земельного участка от 22.07.2011г. №2322 перешли к ООО «Центрстрой».

Вместе с тем, предоставление земельных участков для строительства объектов жилого назначения осуществляется в особом порядке. Частью 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавшей на момент заключения указанного Соглашения от 26.02.2013г.) предусмотрено, что продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется исключительно на аукционах.

В соответствии с п.1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011г. №73 в случаях, предусмотренных законом ([ст. 30 - 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным ([ст. 168](#) ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Кроме того, согласно п.1 ст.610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в [ПОСТАНОВЛЕНИИ](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2008г. №8985/08,

правовой режим земель в период строительства имеет особенности, установленные земельным законодательством, которые, в частности, заключаются в возложении на арендатора определенных обязанностей на период строительства, определении ставок арендной платы и установлении в законе специальных оснований для прекращения договора аренды. В силу положений [ст. 35](#) Земельного кодекса Российской Федерации не допускается необоснованный отказ в предоставлении земельного участка в аренду для целей строительства или в продлении договора аренды в случае, если строительство не завершено в течение первоначального срока аренды земельного участка.

Незавершенного строительства на вышеуказанном земельном участке не имеется, разрешение на строительство на земельный участок с кадастровым номером 32:28:0030902:56, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. Степная, 4, не выдано, что подтверждено Брянским УФАС России в рамках рассмотрения дела №113 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении управления по строительству и развитию территории города Брянска.

21.07.2014г. срок действия договора аренды находящегося в областной собственности земельного участка от 22.07.2011г. №2322 истек. Соответственно заключение Соглашения от 26.02.2013г. о продлении срока действия договора аренды находящегося в областной собственности земельного участка от 22.07.2011г. №2322 должно производиться в соответствии с требованиями земельного законодательства, а именно в соответствии с требованиями п.2 ст. 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации, то есть по результатам аукциона.

Документы, подтверждающие проведение процедуры торгов управлением имущественных отношений Брянской области не представлены.

По ходатайству заинтересованного лица по делу ООО «ЦентрСтрой» от 10.03.2015г. №12 рассмотрение дела №18 определением Комиссии от 18.03.2015г. №1769 приостановлено до вступления в законную силу судебных актов по делам, имеющим значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства №18, находящимся в производстве Арбитражного суда Брянской области, а именно:

- №А09-11767/2014 по иску ГУП «Брянсккоммунэнерго» и прокуратуры Брянской области к Управлению имущественных отношений Брянской области и некоммерческому партнерству «Союз ветеранов труда» о признании недействительными дополнительных соглашений от 12.12.2011 и от 01.03.2012 к договору аренды земельного участка от 22.07.2011 N 2322; недействительным договора уступки права аренды земельного участка от 25.12.2012, заключенного между НП "Союз ветеранов труда" и ООО "Инвест-Строй"; недействительным дополнительного соглашения от 26.02.2013 к договору аренды земельного участка от 22.07.2011 N 2322 (с учетом дополнительных соглашений от 12.12.2011, от 01.03.2012), заключенного между управлением имущественных отношений Брянской области и ООО "Инвест-Строй"; недействительным договора уступки права аренды земельного участка от 22.04.2014, заключенного между ООО "Инвест-Строй" и ООО "ЦентрСтрой"; возложении на ООО "ЦентрСтрой" обязанности в десятидневный срок со дня вступления решения в законную силу вернуть ГУП "Брянсккоммунэнерго" земельный участок по адресу: город Брянск, улица Степная, 4 с кадастровым номером 32:28:0030902:56;

- №А09-14695/2014 по иску первого заместителя прокуратура Брянской области к Управлению имущественных отношений Брянской области и ООО «ЦентрСтрой» о признании договора аренды находящегося в областной собственности земельного участка от 22.07.2011г. №2322 недействительной сделкой и применении последствий недействительности сделки.

По делу №А09-14695/2014 Арбитражным судом Центрального округа 27.11.2015г. принято постановление №Ф10-4011/2015, согласно которому решение Арбитражного суда Брянской области от 01.04.2015г. и постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.08.2015г. по делу №А09-14695/2014 оставлены без изменения, кассационная жалоба прокуратуры Брянской области – без удовлетворения. Требования прокуратуры Брянской области о признании договора аренды находящегося в областной собственности земельного участка от 22.07.2011г. №2322 недействительной сделкой и применении последствий недействительности сделки в рамках дела №А09-14695/2014 оставлены без удовлетворения.

По делу №А09-11767/2014 решением Арбитражного суда Брянской области от 11.06.2015 исковые требования ГУП "Брянсккоммунэнерго" и прокуратуры Брянской области удовлетворены, признаны недействительными: дополнительные соглашения от 12.12.2011 и от 01.03.2012 к договору аренды земельного участка от 22.07.2011 N 2322; договор уступки права аренды земельного участка от 25.12.2012, заключенный между НП "Союз ветеранов труда" и ООО "Инвест-Строй"; дополнительное соглашение от 26.02.2013 к договору аренды земельного участка от 22.07.2011 N 2322 (с учетом дополнительных соглашений от 12.12.2011, от 01.03.2012), заключенное между управлением имущественных отношений Брянской области и ООО "Инвест-Строй"; договор уступки права аренды земельного участка от 22.04.2014, заключенный между ООО "Инвест-Строй" и ООО "ЦентрСтрой".

На ООО "ЦентрСтрой" возложена обязанность в десятидневный срок со дня вступления решения в законную силу возвратить ГУП "Брянсккоммунэнерго" земельный участок по адресу: город Брянск, улица Степная, 4 с кадастровым номером 32:28:0030902:56.

[Постановлением](#) Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2015 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа решение Арбитражного суда Брянской области от 11.06.2015 и [постановление](#) Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2015 по делу N А09-11767/2014 оставлены без изменения.

ООО "ЦентрСтрой" подана кассационная жалоба в Судебную коллегию Верховного суда Российской Федерации на вышеуказанные судебные акты по делу №А09-11767/2014.

25.04.2016г. определением №310-ЭС16-2801 судьи Верховного суда Российской Федерации ООО "ЦентрСтрой" отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В связи со вступлением в законную силу судебных актов по вышеуказанным

судебным разбирательствам, принятия окончательных судебных актов, имеющих значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства №18, 01.08.2016г. Комиссией принято определение №6142 о возобновлении рассмотрения дела №18.

Согласно п.5 ч.1 ст. 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае истечения срока давности, предусмотренного [ст.41.1](#) Закона о защите конкуренции.

В соответствии со ст. 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.

Таким образом, в связи с тем, что дополнительное соглашение, продляющее срок действия договора аренды находящегося в областной собственности земельного участка от 22.07.2011г. №2322, заключено 26.02.2013г., Комиссия приходит к выводу об истечении трехлетнего срока давности рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства №18 на момент заседания Комиссии и принятия решения по делу.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

Производство по делу о нарушении антимонопольного законодательства №18 прекратить в связи с истечением срока давности рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства, установленного ст.41.1 Закона о защите конкуренции, а именно трех лет с момента заключения Соглашения от 26.02.2013г.

Председатель Комиссии: ...

Члены комиссии: ...

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

