

Предупреждение

о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

10 января 2023 года г. Рязань

При рассмотрении поступившего в Рязанское УФАС России материалов прокуратуры Рязанской области установлено следующее.

1. ООО «К» 19 января 2022 года обратилось в министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области с просьбой предоставить земельный участок на основании подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации без проведения торгов в аренду сроком на 5 лет для сельскохозяйственного использования.

2. 27 января 2022 года Министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области предоставила в аренду ООО «К» по договору аренды № ... земельный участок с кадастровым номером 62:15:0050115:1508 площадью 15741,00 кв.м. сроком на 5 лет без проведения торгов.

Как следует из пункта 1.1 договоров аренды, вид разрешённого использования земельного участка: сельскохозяйственное использование.

Согласно пункту 4.1 того же договора арендатор имеет право на заключение нового договора аренды при наличии условий, определённых действующим законодательством и выкупить участок в собственность в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. По общему правилу, закреплённому в пункте 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, установленных пунктом 2 настоящей статьи.

Данный договор заключен без проведения торгов, поскольку в собственности ООО «К» имеется расположенное на данном земельном участке сооружение - подъездная дорога, протяженностью 607 м, с кадастровым номером 62:15:0000000:144.

В пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе участков, за исключением

случаев, установленных федеральными законами.

В развитие данного принципа п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ предусмотрено, что, если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии с Федеральным законом от 03.08.2018 № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» ст. 39.20 ЗК РФ дополнена пунктом 1.1, согласно которому земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставляются в собственность или в аренду собственникам и иным правообладателям сооружений, которые могут размещаться на таких земельных участках на основании сервитута, публичного сервитута или в соответствии со ст. 39.36 ЗК РФ.

В частности, в силу п. 1 ст. 39.23 ЗК РФ основанием для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, является размещение, в том числе, линейных объектов, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка.

В соответствии с п. 10.1 ст. 1 ГрК РФ к линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Таким образом, предусмотренный законодателем перечень линейных объектов не является исчерпывающим.

Специфические характеристики линейного объекта законодательно не определены, вместе с тем в сложившейся судебной практике сформировался подход, в соответствии с которым к основным признакам линейных объектов можно причислить следующие: протяженность в пространстве, расположение на нескольких земельных участках, производственное, транспортное или иное единое инфраструктурное значение.

Подъездная дорога с кадастровым номером 62:15:0000000:1144 расположена в пределах нескольких земельных участков, в том числе частично находится на земельном участке с кадастровым номером 62:15:0050115:1508, что подтверждается выписками из ЕГРН в отношении объекта и земельного участка.

Кроме того, подъездная дорога отвечает характеристикам сооружения, имеющего идентификационный признак в виде его конкретной протяженности - 607 м.

С учетом приведенных характеристик объекта с кадастровым номером 62:15:0000000:1144, расположенного на нескольких земельных участках, исходя из специфики и целей законодательного регулирования вопросов размещения и эксплуатации линейных объектов, принадлежащая ООО «К» подъездная дорога по своей сути является линейным объектом, что в силу прямого указания п. 1.1 ст. 39.20 ЗК РФ является препятствием для предоставления находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором частично

расположен данный объект, в аренду ООО «К».

В соответствии с п.19 ст.39.16 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если предоставление земельного участка на заявленном виде прав не допускается.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 62:15:0050115:1508 неправомерно предоставлен в аренду ООО «К» на основании пп.9 п.2 ст.39.6 ЗК РФ для сельскохозяйственного использования без проведения торгов.

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

Непроведение торгов лишает потенциальных желающих возможности принять участие в конкурентной борьбе за право доступа к земельному ресурсу, что приводит к ограничению конкуренции.

Как указал Президиум ВАС РФ в постановлении от 05.04.2011 № 14686/10 по делу № А13-10558/2008, в тех случаях, когда требуется проведение конкурса, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, его непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении конкурса в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем.

Таким образом, предоставление земельного участка ООО «К» без проведения торгов содержит в себя признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции со стороны Министерства имущественных и земельных отношений Рязанской области (ИНН 6231008551, 390006, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Свободы, д.49).

Согласно частям 1.2 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 органу местного самоуправления 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, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона (далее

- предупреждение).

Предупреждение выдается в случае выявления признаков нарушения части 1 статьи 15 настоящего Федерального закона.

На основании изложенного Рязанское УФАС России выдаёт Министерству имущественных и земельных отношений Рязанской области (ИНН 6231008551, 390006, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Свободы, д.49) предупреждение о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Министерству имущественных и земельных отношений Рязанской области необходимо в срок до 27 января 2023 года направить ООО «К» – стороне по договору аренды земельного участка № ... от 27 января 2022 года, заключённого с Министерством имущественных и земельных отношений Рязанской области - предложения о его расторжении.

О выполнении данного предупреждения сообщить в Рязанское УФАС России в срок до 17 февраля 2023 года.

Согласно части 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении. По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

