

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

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

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) была рассмотрена информация прокуратуры Сергиевского района Самарской области (далее – прокуратура) о неправомерных действиях муниципального образования муниципального района Сергиевский Самарской области в лице руководителя Комитета по управлению муниципальным имуществом муниципального района Сергиевский (далее - арендодатель) по факту предоставления земельных участков ООО «Агро-Альянс» в аренду без проведения торгов.

Самарским УФАС России было установлено, что 12.05.2016 между арендодателем и ООО «Агро-Альянс» заключен договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения № 43-СХ-А/16.

Согласно договору аренды земельного участка арендодатель передает, а арендатор принимает на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 63:31:0802001:54 сроком на 49 лет для ведения сельскохозяйственной деятельности, из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Сергиевский, в границах бывшего п/х «Облпотребсоюз», площадью 6242 кв. м.

Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения органом местного самоуправления с юридическим лицом заключен без проведения торгов.

Заключение договора аренды, предоставление на его основе земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения определено постановлением главы муниципального район Сергиевский от 12.05.2016 года № 532, из которого следует, что ООО «Агро-Альянс» предоставлен в аренду сроком на 49 лет земельный участок с кадастровым номером 63:31:0802001:54 по итогам рассмотрения заявления директора ООО «Агро-Альянс» о предоставлении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, без проведения торгов от 01.03.2016.

Кроме того, из указанного выше постановления Главы администрации следует, что вышеуказанный земельный участок подлежит предоставлению в аренду в соответствии с Законом Самарской области от 29.12.2014 № 134-ГД «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Самарской области в сферах градостроительной деятельности и рекламы на территории Самарской области, определении полномочий органов государственной власти Самарской области по предметам ведения субъектов РФ, наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями в сфере градостроительной деятельности на территории Самарской области и внесении изменений в статью 1 Закона Самарской области «О закреплении вопросов местного значения за сельскими поселениями Самарской области» (далее - Закон № 134-ГД),

административного регламента министерства строительства Самарской области, по предоставлению государственной услуги «Представление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, отдельным категориям физических и юридических лиц без проведения торгов (по тексту - регламент), п. 12 ч. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 72, частью 2 статьи 76 Конституции Российской Федерации в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей и земельное законодательство.

Согласно статье 607 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

В соответствии пунктом 3 части 1 статьи 39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Согласно статье 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции.

В соответствии с частью 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. Пунктом 12 части 2 настоящей статьи предусмотрены случаи исключения из указанного правила, в частности договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Частью 1 статьи 9 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее – ФЗ-101) установлено, что в аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

В соответствии с частью 2 статьи 9 ФЗ-101 договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до сорока девяти лет, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 5.1. статьи 10 ФЗ-101 земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Других оснований для передачи в аренду земельных участков сельскохозяйственной организации без проведения торгов, ФЗ-101 на момент заключения договора предусмотрено не было.

Вместе с тем, Закон № 134-ГД в целях улучшения предпринимательского (инвестиционного) климата в сфере строительства и упорядочения размещения рекламных конструкций на территории Самарской области регулирует отношения, связанные с перераспределением полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований в Самарской области и органами государственной власти Самарской области в сферах градостроительной деятельности и рекламы.

Пунктом 9 части 1 статьи 3 Закона № 134-ГД отнесено к полномочиям органов государственной власти Самарской области распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в случаях, когда распоряжение соответствующими земельными участками в соответствии с Земельным кодексом РФ должно быть осуществлено органами местного самоуправления.

В соответствии со статьей 30 Устава муниципального района Сергиевский, принятым решением Собрания Представителей муниципального района Сергиевский, в структуру органов местного самоуправления муниципального района входят:

1. Собрание представителей муниципального района – представительный орган муниципального района;
2. Глава муниципального района – высшее выборное должностное лицо муниципального района, избираемое Собранием представителей муниципального района из числа кандидатов, представленных конкурсной комиссией по результатам конкурса, возглавляющее

Администрацию муниципального района;

3. Администрация муниципального района – исполнительно-распорядительный орган муниципального района;
4. Контрольно-ревизионное управление муниципального района.

В соответствии с частью 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Частью 4 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица.

Согласно части 5 статьи 39.11 ЗК РФ заявление об утверждении схемы расположения земельного участка, заявление о проведении аукциона подаются или направляются в уполномоченный орган заявителем по его выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Порядок и способы подачи указанных заявлений, если они подаются в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", и требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии с частью 18 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Частью 19 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

В соответствии с частью 20 статьи 39.11 ЗК РФ организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Согласно части 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства);
- 5) о начальной цене предмета аукциона;
- 6) о "шаге аукциона";
- 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;
- 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;
- 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;
- 10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в

государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов. Предоставление земельного участка в аренду без торгов, в нарушение требований части 1 статьи 39.6 ЗК РФ, неправомерно поставило ООО «Агро-Альянс» в преимущественное положение перед иными возможными претендентами на получение этого участка в аренду, нарушив тем самым их права и законные интересы, а также публичные интересы.

В пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено, что в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции", статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

Частью 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции» установлен запрет на ограничивающие конкуренцию акты и действия (бездействие) федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственных внебюджетных фондов, Центрального банка Российской Федерации, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Принятие арендодателем решения о передаче земельного участка без проведения торгов повлекло за собой предоставление муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту – ООО «Агро-Альянс» и лишение иных потенциальных заинтересованных лиц возможности претендовать на получение прав в отношении данного имущества.

Предоставление муниципального имущества конкретному хозяйствующему субъекту создает для данного субъекта преимущественные условия в получении указанного имущества и препятствует доступу к муниципальному ресурсу неопределенного круга лиц, которые также могут иметь намерение приобрести вышеобозначенные права в отношении муниципального имущества.

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, действия арендодателя по передаче земельного участка в аренду без проведения торгов содержат 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.

Самарское УФАС России, на основании статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции», предупреждает о необходимости принятия мер по устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства путем совершения действий, направленных на расторжение договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения № 43-СХ-А/16 от 12.05.2016, и возврат земельного участка с кадастровым номером 63:31:0802001:54, переданного по указанному выше договору.

ж выполнения настоящего предупреждения до 01 октября 2018 года.

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