

Определение

о назначении дела № ТГ08-02/2015-47 о нарушении
антимонопольного законодательства к рассмотрению

16 июня 2015 года

г. Ижевск

Председатель Комиссии Удмуртского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства – «...» – заместитель руководителя – начальник отдела контроля органов власти Удмуртского УФАС России, рассмотрев заявление межрегиональной общественной организации «Защита и развитие интересов малого и среднего предпринимательства», документы и информацию, указывающие на признаки нарушения антимонопольного законодательства Администрацией муниципального образования «город Ижевск» Удмуртской Республики,

в рамках осуществления контроля соблюдения органами местного самоуправления требований Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон «О защите конкуренции»),

У С Т А Н О В И Л:

Порядок продления договоров краткосрочной аренды земельных участков, предоставленных для эксплуатации нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Ижевск» (далее – Порядок) утвержден постановлением Администрации г. Ижевска от 28.08.2014 №924 «Об утверждении Порядка продления договоров краткосрочной аренды земельных участков, предоставленных для эксплуатации нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Ижевск» (далее – Постановление Администрации №924).

Пунктами 2.1-2.9 Порядка установлен следующий порядок продления договоров аренды:

2.1. Для продления договора аренды и заключения дополнительного соглашения заявитель направляет в Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска (далее – Управление земельных ресурсов, Управление) заявление по форме приложения № 1 к Порядку.

2.2. При поступлении заявления специалист Управления в течение одного дня осуществляет регистрацию заявления.

2.3. После регистрации заявления специалист Управления в течение пяти рабочих дней осуществляет проверку:

2.3.1. отсутствия задолженности по арендной плате и пени на дату подачи заявления;

2.3.2. отсутствие нарушений арендатором земельного участка земельного законодательства;

2.3.3. наличие документов о нарушении арендатором ст. 16 Федерального закона от 22.11.1995 № 171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции» (далее – Закон о госрегулировании оборота алкогольной продукции, антиалкогольное законодательство).

Для получения информации о нарушениях законодательства направляются запросы в органы государственной власти и по полномочиям в структурные подразделения органов местного самоуправления.

2.4. Заявление и информация, предусмотренная п. 2.2, п. 2.3. настоящего Порядка, передается на рассмотрение в Комиссию по продлению сроков договоров аренды земли Управления (далее - Комиссия). По результатам рассмотрения заявления о продлении договора аренды, Комиссия принимает одно из следующих решений:

1) отказать в продлении договора аренды, в случае выявления нарушений, указанных в п. 2.3. настоящего Порядка.

2) принимает решение о возможности продления договора аренды до пяти лет.

2.5. Письмо об отказе в продлении договора аренды направляется Заявителю в течение 7 рабочих дней с момента принятия соответствующего решения Комиссией. В случае устранения арендатором нарушений, указанных в пункте 2.3.1 и 2.3.2 настоящего Порядка заявитель вправе повторно обратиться с заявлением о продлении договора аренды земельного участка.

2.6. Письмо о возможности продления договора аренды направляется заявителю в течение 10 дней с момента принятия соответствующего решения Комиссией. После получения указанного в настоящем пункте письма заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении испрашиваемого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

2.7. Заявитель уведомляет Управление о постановке земельного участка на кадастровый учет. Заявитель вправе представить в Управление кадастровый паспорт земельного участка.

2.8. С момента получения уведомления о постановке земельного участка на кадастровый учет специалист Управление в течение двух рабочих дней направляет запрос в порядке межведомственного взаимодействия в Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра по УР» для получения кадастрового паспорта земельного участка.

2.9. Специалист Управления в течение 10 рабочих дней с момента получения кадастрового паспорта осуществляет подготовку проекта соглашения о продлении договора аренды.

Таким образом, заявителю, для продления договора аренды и заключения дополнительного соглашения, необходимо направить в Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации города Ижевска заявление. В течение 5 рабочих дней оно должно быть зарегистрировано, в указанный срок Управление проводит проверку о наличии/отсутствии у заявителя задолженности по арендной плате, наличии/отсутствии нарушений арендатором земельного законодательства, наличие/отсутствие нарушений антиалкогольного законодательства. Далее Комиссия по продлению сроков договоров аренды земли принимает решение об отказе, либо о продлении договора аренды сроком до 5 лет.

Наличие у арендатора задолженности по арендной плате, нарушений антиалкогольного законодательства является основанием для отказа в продлении договора аренды земельного участка.

Кроме того, акцентируя внимание на нарушениях Закона о госрегулировании оборота алкогольной продукции Администрация г. Ижевска не упоминает об иных нарушениях. Тогда как действующее законодательства не ограничивается Законом о госрегулировании оборота алкогольной продукции. Следовательно, если у арендатора земельного участка, к примеру, имеются нарушения законодательства об обороте наркотических средств, оружия, игровых автоматах, в сфере защиты прав потребителей, санитарного законодательства, то при проведении проверки в отношении заявителя, желающего продлить договор аренды земельного участка для эксплуатации нестационарного торгового объекта, указанные нарушения законодательства, при их наличии, не принимаются во внимание. Основную роль при принятии решения о продлении договора аренды земельного участка играет только наличие документов, свидетельствующих о нарушении арендатором ст. 16 Федерального закона от 22.11.1995 № 171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции».

Таким образом, отказ в продлении договора краткосрочной аренды земельного участка, предоставленного для эксплуатации нестационарных торговых объектов на основании наличия у арендатора нарушений статьи 16 Закона о госрегулировании оборота алкогольной продукции, ставит таких арендаторов в ограничивающие условия, по сравнению с арендаторами земельных участков, добросовестно исполняющими положения алкогольного законодательства, что не допустимо, поскольку все арендаторы земельных участков по истечении срока договора аренды должны быть в равных условиях.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации

(далее – ЗК РФ) органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны:

- принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом;
- уполномочить на управление и распоряжение земельными участками и иной недвижимостью специальный орган;
- обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

В соответствии со статьей 22 ЗК РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 ЗК РФ, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 ЗК РФ.

Согласно статье 46 ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Наряду с указанными в пункте 1 статьи 46 ЗК РФ основаниями аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 ЗК РФ.

Вместе с тем, статьей 39.1 ЗК РФ установлены основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Так, установлено, что земельные участки предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ установлены случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов.

В силу данной статьи, 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. Перечень исключений, указанных в пункте 2 статьи 39.6 является исчерпывающим и не содержит основания предоставления земельного участка в силу добросовестности арендатора.

Статья 15 Федерального закона от 28.12.2009 №381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» устанавливает запрет для органов местного самоуправления на принятие нормативно-правовых актов, предусматривающих дискриминацию хозяйствующих субъектов.

В соответствии с частью 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 органам 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.

Продление договора аренды земельного участка арендатору, добросовестно исполняющему требования антиалкогольного законодательства, создает для данного субъекта преимущественные условия в получении данного имущества в аренду, что препятствует доступу на товарный рынок неопределенного круга лиц, желающих также получить право аренды земельного участка под нестационарный торговый объект. При утверждении прав продления договоров аренды земельных участков должны прежде всего учитываться положения Земельного законодательства.

Таким образом, принятие Администрацией г. Ижевска постановления от 28.08.2014 №924 «Об утверждении Порядка продления договоров краткосрочной аренды земельных участков, предоставленных для эксплуатации нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования «Город Ижевск», утверждающего Порядок продления договоров краткосрочной аренды земельных участков для эксплуатации нестационарных торговых объектов, без проведения

торгов, содержит признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

На основании приказа Удмуртского УФАС России от 02.06.2015 года №175 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, в соответствии с частью 6 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

определил:

1. Назначить дело № ТГ08-02/2015-47 к рассмотрению на **04 августа 2015 года на 09 часов 30 минут** по адресу: г. Ижевск, ул. Ухтомского, 24, 3 этаж, каб. 301 (зал заседаний).

2. Привлечь к рассмотрению дела в качестве ответчика по делу – Администрацию муниципального образования «город Ижевск» Удмуртской Республики (426070, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 276).

3. Привлечь к рассмотрению дела в качестве заинтересованного лица по делу – Управление земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска (426033, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 50 лет Пионерии, 47).

4. Привлечь к рассмотрению дела в качестве заявителя межрегиональную общественную организацию «Защита и развитие интересов малого и среднего предпринимательства» (426035, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Школьная, 41).

5. Ответчику по делу – Администрации муниципального образования «город Ижевск», в срок до 22.07.2015 года представить в Удмуртское УФАС России следующие документы, сведения и пояснения:

5.1. нормативное правовое обоснование продления договора краткосрочной аренды земельного участка с арендатором, добросовестно исполнившим свои обязанности по договору аренды;

5.2. нормативное правовое обоснование отказа в продлении договора краткосрочной аренды земельного участка арендатору, имеющему нарушения статьи 16 Федерального закона от 22.11.1995 №171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции»;

5.3. письменно пояснения о том, какую взаимосвязь устанавливает Администрация между наличием у арендатора нарушений статьи 16 Федерального закона от 22.11.1995 №171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции» и возможностью продления договора аренды земельного участка;

5.4. письменно пояснения по изложенной в определении информации с приложением подтверждающих документов.

6. Заинтересованному лицу по делу – Управлению земельных ресурсов и землеустройства Администрации г. Ижевска в срок **до 22.07.2015 года** представить в Удмуртское УФАС России следующие документы и пояснения:

6.1. информацию о хозяйствующих субъектах, с которыми заключен/продлен договор краткосрочной аренды земельного земельных участков для эксплуатации нестационарных торговых объектов на территории г. Ижевска, с указанием кадастрового номера земельного участка, адресного ориентира, наименования хозяйствующего субъекта, периода аренды данным хозяйствующим субъектом земельного участка;

6.2. информацию о судьбе земельных участков, договор аренды которых не был продлен по причине наличия у арендатора нарушений статьи 16 Федерального закона от 22.11.1995 №171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции» (с приложением подтверждающих документов);

6.3. письменно пояснения по изложенной в определении информации с приложением подтверждающих документов.

7. Заявителю по делу – межрегиональной общественной организации «Защита и развитие интересов малого и среднего предпринимательства» в срок **до 22.07.2015 года** представить в Удмуртское УФАС России следующие документы и пояснения:

7.1. письменно пояснения о том какие права и законные интересы межрегиональной общественной организации «Защита и развитие интересов малого и среднего предпринимательства» нарушаются Порядком продления договоров аренды земельных участков, предоставленных для эксплуатации нестационарных торговых объектов, утвержденным постановлением Администрации г. Ижевска от 28.08.2014 г. №924;

7.2. письменно пояснения о том, на основании каких норм права по окончании срока договора аренды земельного участка с хозяйствующими субъектами договор аренды должен быть продлен;

7.3. письменно пояснения по изложенной в определении информации с приложением подтверждающих документов.

Представленные Комиссии Удмуртского УФАС России подлинные документы будут возвращены по минованию надобности.

Лица, участвующие в деле вправе представить иные документы и информацию, которые будут способствовать рассмотрению настоящего дела.

При невозможности представления запрашиваемых документов, прошу в установленный срок проинформировать об этом в письменной форме с указанием причин.

Копии документов, представленные для приобщения к материалам дела, не заверенные нотариально, должны быть заверены подписью руководителя и скреплены печатью.

Представленные документы должны иметь необходимые реквизиты (дату и исходящий номер).

При направлении документов и информации просьба ссылаться на наш исходящий номер и дату.

Информация, являющаяся конфиденциальной, коммерческой или иной служебной информацией, должна быть оформлена в соответствии с действующим законодательством.

В случае, если запрашиваемая Удмуртским УФАС России информация находится в открытом доступе, необходимо указать источник для ее получения, а также реквизиты документов (в таком случае предоставление копий документов не требуется).

Лица, участвующие в деле, их представители для участия в рассмотрении дела должны иметь при себе документ, удостоверяющий личность, документ, подтверждающий полномочия лица (доверенность, приказ о назначении).

С материалами дела можно ознакомиться по адресу: г. Ижевск, ул. Ухтомского, 24, каб. 302, согласовав дату и время по тел. (3412) 57-22-56 с ведущим специалистом – экспертом отдела контроля органов власти Перевозчиковой Ольгой Юрьевной.

Председатель Комиссии

«...»