

Предупреждение

об отмене (изменении) акта, который содержит признаки нарушения
антимонопольного законодательства

Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России, Управление) рассмотрело заявление гр. Б. С.Н. о действиях Муниципального казенного учреждения «Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального района Алексеевский Самарской области» (далее – КУМИ) по факту заключения 18.12.2017 дополнительного соглашения № 1 к договору № 34з/2011 аренды земельного участка от 23.08.2011 с ООО «Сельскохозяйственное предприятие «Алексеевское»» (далее – общество), поступившее из прокуратуры Самарской области, прокуратуры Алексеевского района Самарской области, Управления Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по Самарской области, и сообщает следующее.

Самарским УФАС России установлено, что 23 августа 2011 года КУМИ был заключен с обществом договор аренды земельных участков № 34з/2011 с кадастровыми номерами 63:11:0511006:3, 63:11:1005001:1, 63:11:1005003:1, цель разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства, на срок десять лет с 01 мая 2011 года по 20 апреля 2021 года.

Указанный договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Самарской области 08.09.2012 № 11/010/2011-476.

17.11.2017 получено заявление от директора ООО «СХП «Алексеевское» К. С.А. (вх. № 2485) о внесении изменений в пункт 1.1. указанного выше договора в части указания срока с 01.05.2011 по 30.04.2011.

18.12.2017 КУМИ было заключено дополнительное соглашение № 1 к поименованному выше договору с обществом, в соответствии с которым в пункт 1.1 внесены изменения в части указания срока, а именно: «на срок 49 лет с 01.05.2011 по 30.04.2060».

Указанное дополнительное соглашение зарегистрировано в Управлении Росреестра по Самарской области 26.12.2017 под номерами регистрации 63:11:0511006:3-63/011/2017-1, 63:11:1005001:1-63/011/2017-1, 63:11:1005003:1-63/011/2017-1.

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.

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.

Пунктом 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Пункт 3 статьи 39.6 ЗК РФ регулирует отношения по продлению на новый срок (продлонгации) договора аренды земельного участка по истечении срока его действия.

Указанной нормой предусмотрено, что арендаторы находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях: 1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса); 2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

Согласно пункту 4 статьи 39.6 ЗК РФ арендаторы земельного участка имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий: 1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка; 2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо; 3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 настоящего Кодекса; 4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Таким образом, случаи, при которых допускается заключение нового

договора аренды, то есть заключение на новый срок (продлонгация) договора аренды без проведения торгов, урегулированы пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, а условия реализации такого права пунктом 4 данной статьи. При отсутствии в совокупности вышеперечисленных условий арендатор земельного участка лишается права на заключение договора аренды на новый срок (на продлонгацию) без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ), что также подтверждается действующей судебной практикой: Определением Верховного Суда РФ от 03.05.2018 N 307-ЭС18-4354 по делу N А21-1428/2017, Определением Верховного Суда РФ от 18.12.2017 по делу N 304-КГ17-9125, А70-9966/2016.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 ЗК РФ предоставление земельных участков в аренду осуществляется по результатам аукционов (конкурентных процедур), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

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.

Как предусмотрено пунктом 15 статьи 39.8 ЗК РФ, арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Установление сторонами дополнительным соглашением нового срока действия договора аренды представляет собой заключение нового договора, что в силу статьи 39.6 ЗК РФ возможно только по результатам торгов; предоставление обществу земельного участка в аренду без торгов неправомерно поставило общество в преимущественное положение перед иными возможными претендентами на получение этого участка в аренду, нарушило тем самым их права и законные интересы, а также публичные интересы, что подтверждается действующей судебной практикой, в том числе Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 06.07.2017 N Ф04-1870/2017 по делу N А45-16455/2016.

Возможность заключения на новый срок (продлонгации) договоров аренды земельных участков в соответствии с пунктом 1 статьи 39.6 Земельного кодекса могла быть реализована только по истечении срока действия указанного договора и только по результатам конкурентных процедур - торгов (аукциона), поскольку в рассматриваемом случае отсутствуют в совокупности условия заключения договора аренды земельного участка на новый срок без торгов (аукциона), предусмотренных пунктом 4 статьи 39.6 ЗК

РФ.

При изложенных обстоятельствах у КУМИ не имелось правовых оснований для заключения соглашения, изменяющего (продлевающего) срок действия договора аренды земельного участка.

Предоставление земельного участка в аренду без торгов, в нарушение требований части 1 статьи 39.6 ЗК РФ, неправомерно поставило общество 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.

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.

Принимая решение о передаче земельного участка без проведения торгов, арендодатель лишает хозяйствующих субъектов на соответствующем товарном рынке условий равного доступа к пользованию земельным участком.

Таким образом, действия арендодателя по передаче земельного участка в аренду без проведения торгов содержат признаки нарушения части 1 статьи 15 Закона «О защите конкуренции».

С учетом изложенного, Самарское УФАС России, руководствуясь статьей 39.1 Закона «О защите конкуренции» предупреждает Администрацию муниципального района Алексеевский Самарской области о необходимости прекращения действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства путем совершения действий, направленных на расторжение дополнительного соглашения № 1 от 18.12.2017 к договору № 34-з/2011 аренды земельного участка от 23.08.2011 с ООО «Сельскохозяйственное предприятие «Алексеевское».

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.