

РЕШЕНИЕ

по делу № 97-07/15 о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть решения оглашена «31» августа 2016 года

В полном объеме решение изготовлено «14» сентября 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель	«<...>»	- заместитель руководителя
Комиссии:		Челябинского УФАС России;
Члены	«<...>»	главный специалист-эксперт отдела
Комиссии:		контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России;
	«<...>»	главный специалист-эксперт отдела
		контроля торгов и органов власти
		Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 97-07/15, возбужденное по признакам нарушения Администрацией Миасского городского округа Челябинской области (далее – Администрация) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в отсутствие лиц, участвующих в деле, уведомленных надлежащим образом о дате, времени и месте рассмотрения дела,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило заявление общества с ограниченной ответственностью «Би.Ай.Ди Групп» (далее – ООО «Би.Ай.Ди Групп», Заявитель) на неправомерные действия Администрации, выразившиеся в нарушении порядка представления земельного участка с кадастровым номером 74:34:0100010:60 (далее – Земельный участок).

В заявлении ООО «Би.Ай.Ди Групп» указано о заинтересованности общества в приобретении прав на Земельный участок под проектирование и строительство магазина «Универсальный».

Администрацией представлены следующие документы:

- Постановление Администрации № 110-1 от 04.02.2008 «О предоставлении «<...>» земельного участка из земель населенных пунктов под проектирование и строительство магазина «Универсальный» в жилом квартале микрорайона «Ж» в Северной части г. Миасса», согласно которому принято решение о предоставлении Земельного участка сроком на 11 месяцев;
- договор аренды № 5527 от 04.02.2008 Земельного участка, заключенный Администрацией с ИП «<...>», сроком действия до 04.01.2009;
- договор № 109-1 от 24.03.2008 уступки прав и обязанностей по договору аренды № 5527 от 04.02.2008, согласно которому ООО «Торгово-финансовая компания «Урал-Трейд» приняло права и обязанности по договору аренды № 5527 от 04.02.2008 Земельного участка со сроком с 04.02.2008 по 04.01.2009;
- дополнительное соглашение № 1 от 27.05.2008, согласно которому на основании Постановления Администрации № 509 от 24.04.2008 Администрацией внесены изменения в договор аренды № 5527 от 04.02.2008 в части изменения арендатора Земельного участка на ООО «Торгово-финансовая компания Урал-Трейд»;
- дополнительное соглашение № 2 от 20.03.2009, согласно которому на основании Постановления Администрации № 275 от 20.03.2009 внесены изменения в договор аренды № 5527 от 04.02.2008 в части изменения срока аренды Земельного участка с 20.03.2009 по 20.03.2014;
- договор № 5-ШРА от 20.06.2013 уступки прав и обязанностей по договору аренды № 5527 от 04.02.2008, согласно которому ООО «Мега-Инвест» приняло от ООО «Торгово-финансовая компания «Урал-Трейд» права и обязанности по договору аренды № 5527 от 04.02.2008 Земельного участка;
- обращение (вх. № 5793 от 25.04.2014) ООО «Мега-Инвест» о продлении сроком на 11 месяцев договора аренды № 5527 от 04.02.2008 Земельного участка;
- опубликованное Администрацией в газете «Миасский рабочий» от 17.05.2014 № 53 (17111) сообщение, согласно которому Земельный участок планируется к реализации Администрацией в июне-июле 2014 года;
- заключенное Администрацией с ООО «Мега-Инвест» соглашение от **22.05.2014** о расторжении договора аренды № 5527 от 04.02.2008, согласно которому на основании Постановления Администрации **№ 3187 от 23.05.2014** договор аренды № 5527 от 04.02.2008 расторгнут по соглашению сторон и Земельный участок передан по акту приема-передачи от 22.05.2014;
- Постановление Администрации № 3187 от 23.05.2014, согласно которому приняты решения: продлить ООО «Мега-Инвест» сроком на 11 месяцев аренду земельного участка с заключением нового договора аренды; заключить договор аренды Земельного участка; признать прекращенным договор аренды № 5527 от 04.02.2008;
- договор аренды № 7236 от 02.07.2014 Земельного участка, заключенный на основании Постановления Администрации № 3187 от 23.05.2014 Администрацией с ООО «Мега-Инвест», сроком действия с 23.05.2014 **до 23.04.2015;**
- Постановление Администрации № 4487 от 21.07.2014, согласно которому приняты решения: разрешить передачу прав и обязанностей по договору аренды № 7236 от

02.07.2014, заключенному с ООО «Мега-Инвест», ООО «АСВ-Инвест»; после государственной регистрации соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды № 7236 от 02.07.2014 заключить с ООО «АСВ-Инвест» дополнительное соглашение о внесении изменений в договор аренды № 7236 от 02.07.2014;

- договор № 6-ШПА от 27.08.2014 уступки прав и обязанностей по договору аренды № 7236 от 02.07.2014, согласно которому ООО «АСВ-Инвест» приняло от ООО «Мега-Инвест» права и обязанности по договору аренды Земельного участка;

- заявление (вх. № 15992 от 30.10.2014) ООО «РосМед» о предоставлении в аренду Земельного участка под проектирование и строительство магазина – аптеки;

- письмо Администрации (исх. № 7511/11 от 19.11.2014) в адрес ООО «РосМед», в котором указано, что предоставление Земельного участка обществу невозможно ввиду его предоставления другому лицу;

- Разрешение ООО «АСВ-Инвест» на строительство № 74-308000-130 от 29.05.2015 магазина «Универсальный» на Земельном участке сроком действия до 30.12.2015;

- заявление (вх. № 9293 от **01.06.2015**) ООО «Би.Ай.Ди Групп» предоставлении в аренду Земельного участка под проектирование и строительство магазина «Универсальный»;

- письмо Администрации (исх. № 3732/11 от 11.06.2015) в адрес ООО «Би.Ай.Ди Групп», в котором указано, что предоставление Земельного участка обществу невозможно ввиду его предоставления другому лицу;

- свидетельство от 02.07.2015 о государственной регистрации объекта незавершенного строительства (степень готовности 10%) на Земельном участке;

- заявление (вх. № 11314 от 07.07.2015) ООО «АВС-Инвест» о продлении сроком на 3 года договора аренды № 7236 от 02.07.2014 (с учетом договора № 5-ШПА об уступке прав и обязанностей от 28.08.2014) с целью завершения строительства объекта (возведен объект незавершенного строительства 10% готовности);

- Постановление Администрации № 4480 от 24.07.2015, согласно которому приняты решения: предоставить на основании подпункта 10 пункта 2, пункта 5 статьи 39.6, подпункта 6 пункта 8 статьи 39.8, статьи 39.14 ЗК РФ ООО «АСВ-Инвест» в аренды сроком на 3 года Земельный участок; заключить договор аренды Земельного участка; с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка, заключенного на основании данного Постановления Администрации с ООО «АСВ-Инвест», признать прекращенным договор аренды № 7236 от 02.07.2014;

- договор аренды №7493 от 29.07.2015 Земельного участка, заключенный на основании Постановления Администрации № 4480 от 27.07.2015 Администрацией с ООО «АСВ-Инвест», сроком действия с 24.07.2015 до 24.07.2018;

- обращение (вх. № 12831 от 31.07.2015) ООО «Би.Ай.Ди Групп» по вопросу предоставления земельного участка в пользование;

- письменный ответ Администрации (исх. № 5629/11 от 02.09.2015), согласно которому: информация о планируемой Администрацией реализации посредством

проведения торгов Земельного участка опубликована в газете «Миасский рабочий» от 17.05.2014 № 53 ошибочно, поскольку на момент ее опубликования Земельный участок предоставлен в аренду; на момент обращения 01.06.2015 общества о предоставлении Земельного участка договор аренды Земельного участка в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) считался возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

По результатам рассмотрения указанных документов в действиях Администрации установлены признаки нарушения антимонопольного законодательства ввиду нарушения порядка представления Земельного участка, в связи с чем возбуждено дело № 97-07/15 о нарушении антимонопольного законодательства.

Администрацией представлены письменные пояснения (вх. № 14261 от 23.09.2015, 19333 от 29.12.2015, 2320 от 26.02.2016, 5544 от 28.04.2016, 7282 от 02.06.2016) и на заседании Комиссии указано следующее.

Муниципальные правовые акты, регламентирующие порядок расторжения договоров аренды земельных участков на территории Миасского городского округа Челябинской области, в том числе устанавливающих обязанность принятия Администрацией правовых актов о прекращении договора аренды земельного участка, отсутствуют.

Соглашение о расторжении договора аренды № 5527 от 04.02.2008 и акт передачи Администрации Земельного участка подписаны в отсутствие законных оснований и являются ничтожными, поскольку в силу части 1 статьи 452 ГК РФ основанием для заключения соглашения об изменении или о расторжении договора аренды земельного участка является постановление Администрации.

Договор № 7236 от 02.07.2014 по истечении его срока действия был возобновлен на основании статьи 621 ГК РФ на неопределенный срок до момента заключения нового договора № 7493 от 29.07.2015 аренды Земельного участка.

Истечение срока действия договора № 7236 от 02.07.2014 не свидетельствует о фактическом прекращении отношений между сторонами. Так, согласно положениям действующего земельного законодательства аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством (пункт 1 статьи 46 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора аренды при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ).

В силу части 2 статьи 610 ГК РФ, если срока аренды в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. При этом законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на

неопределенный срок.

Аналогичные положения также закреплены в пункте 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Кроме того, указанная правовая позиция Администрации подтверждается судебной практикой, например, апелляционным определением Челябинского областного суда от 25.06.2015 по делу № 11-7047/2015, Постановлением Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 27.08.2014 по делу № А47-3590/2014.

С учетом изложенного, основанием выдачи ООО «АСВ-Инвест» разрешения на строительство № 74-308000-130 от 29.05.2015 магазина «Универсальный» на Земельном участке являются пункты 1, 2 статьи 621 ГК РФ, в соответствии с которыми договор аренды № 7236 от 02.07.2014 после 23.04.2015 считается заключенным на неопределенный срок.

Правовым основанием начисления ООО «АСВ-Инвест» пени после 2 квартала 2015 года в размере 561,64 рублей, после 3 квартала 2015 года - в размере 30,58 рублей является пункт 5.2 договора № 7236 от 02.07.2014, согласно которому начисление пени осуществляется из расчета 0,1 % от размера невнесения арендной платы за каждый календарный день просрочки. Расчет задолженности ООО «АСВ-Инвест» по арендной плате за пользование Земельным участком представлен Администрацией в форме таблицы (вх. № 7282 от 02.06.2016).

ООО «АСВ-Инвест», привлеченным к рассмотрению дела в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах, представлены следующие письменные пояснения.

Строительство обществом начато после получения разрешения на строительство и на момент окончания срока действия договора аренды № 7236 от 02.07.2014 на Земельном участке объекты незавершенного строительства отсутствовали.

В настоящее время ООО «АСВ-Инвест» строительство магазина «Универсальный» завершено и указанный объект торговли используется в целях сдачи в наем торговых площадей.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и объяснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

Земельный участок поставлен на кадастровый учет в 2008 году и предоставлен индивидуальному предпринимателю по договору аренды под проектирование и строительство магазина «Универсальный». В последующем договор аренды Земельного участка Администрацией неоднократно продлевался и Земельный участок передавался арендатором по договорам уступки прав и обязанностей по договору аренды.

До 01.03.2015 порядок предоставления земельных участков для строительства

регламентировался статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ в ред. до 01.03.2015).

Согласно пункту 6 статьи 30 ЗК РФ в ред. до 01.03.2015 в случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с [подпунктами 3 и 4 пункта 4](#) статьи 30 ЗК РФ в ред. до 01.03.2015, если иной порядок не установлен ЗК РФ.

[Подпунктом 3 пункта 4](#) статьи 30 ЗК РФ в ред. до 01.03.2015 предусмотрено предоставление земельных участков в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов, предусматривающего принятие акта выбора земельного участка, утверждаемого после информирования населения о его возможном или предстоящем предоставлении (пункт 3 статьи 31 ЗК РФ в ред. до 01.03.2015).

Подпунктом [4 пункта 4](#) статьи 30 ЗК РФ в ред. до 01.03.2015 установлено, что предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется путем проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Из представленных Администрацией документов следует, что соглашением от **22.05.2014**, заключенным Администрацией с ООО «Мега-Инвест», договор аренды № 5527 от 04.02.2008 расторгнут по соглашению сторон и Земельный участок передан в муниципальную казну по акту приема-передачи от 22.05.2014.

Довод Администрации о том, что соглашение о расторжении договора аренды № 5527 от 04.02.2008 и акт передачи Администрации Земельного участка подписаны в отсутствие законных оснований и являются ничтожными, поскольку в силу части 1 статьи 452 ГК РФ основанием для заключения соглашения об изменении или о расторжении договора аренды земельного участка является постановление Администрации, не может быть принят Комиссией во внимание по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

Муниципальные правовые акты, регламентирующие порядок расторжения договоров аренды земельных участков на территории Миасского городского округа Челябинской области, в том числе устанавливающих обязанность принятия Администрацией правовых актов о прекращении договора аренды земельного участка, согласно письменным пояснениям Администрации вх. № 2320 от 26.02.2016 отсутствуют.

Договор аренды № 5527 от 04.02.2008 заключен в письменной форме, соглашение от 22.05.2014 о его расторжении и акт приема-передачи Земельного участка также оформлены в письменной форме, подписаны сторонами (в том числе должностным лицом Администрации в соответствии с возложенными Распоряжением Администрации от 13.11.2013 № 420-р на него полномочиями) и скреплены печатями.

Таким образом, Администрацией Постановлением № 3187 от 23.05.2014 принято решение о предоставлении ООО «Мега-Инвест» сроком на 11 месяцев аренды Земельного участка, на основании которого заключен договор аренды № 7236 от 02.07.2014 Земельного участка сроком действия с 23.05.2014 до 23.04.2015, после расторжения договора аренды № 5527 от 04.02.2008.

При этом до момента расторжения договора аренды № 5527 от 04.02.2008 и принятия Постановления № 3187 от 23.05.2014 Администрацией в газете «Миасский рабочий» от 17.05.2014 № 53 опубликовано сообщение, в котором указан перечень земельных участков, планируемых к реализации Администрацией посредством проведения торгов в июне-июле 2014 года, содержащий, в том числе сведения о продаже права собственности на Земельный участок (пункт 27 перечня).

Документов, подтверждающих информирование населения о предоставлении в аренду Земельного участка, а также правовые основания принятия Постановления Администрации № 3187 от 23.05.2014, на основании которого Земельный участок предоставлен ООО «Мега-Инвест» в аренду по договору аренды № 7236 от 02.07.2014 без конкурентных процедур, Администрацией не представлено.

Согласно кадастровому паспорту разрешенное использование Земельного участка - проектирование и строительство магазина «Универсальный», то есть предполагает использование Земельного участка для размещения и эксплуатации объекта торговли.

Таким образом, Администрацией принято Постановление № 3187 от 23.05.2014 в отсутствие публикации, предполагающей доведение до неопределенного круга лиц сведений о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка, что создает преимущественные условия осуществления деятельности с использованием Земельного участка отдельному хозяйствующему субъекту путем доступа к информации в приоритетном порядке, может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции при получении доступа к земельным ресурсам.

Согласно условиям договора аренды № 7236 от 02.07.2014 Земельный участок предоставлен в аренду ООО «Мега-Инвест» сроком до 23.04.2015 (пункт 2.1) и **по истечении указанного срока действие договора аренды прекращается без направления арендатору уведомления об этом** (пункт 6.5).

Договором аренды № 7236 от 02.07.2014 предусмотрено, в том числе:

- арендатор обязан использовать Земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием (пункт 4.4.2) и приступить к освоению Земельного участка не позднее одного месяца с момента заключения договора аренды (пункт 4.4.3).

Постановлением Администрации № 4487 от 21.07.2014 Администрацией согласована передача прав и обязанностей по договору аренды № 7236 от 02.07.2014, заключенному с ООО «Мега-Инвест», ООО «АСВ-Инвест».

При этом документов, подтверждающих внесение соответствующих изменений в договор аренды № 7236 от 02.07.2014, Администрацией не представлено.

В последующем договор аренды Земельного участка заключен Администрацией только **29 июля 2015 года** - договор аренды №7493 от 29.07.2015.

Вместе с тем, после окончания срока действия договора аренды № 7236 от 02.07.2014 (23.04.2015) Администрацией 29.05.2015 ООО «АСВ-Инвест» выдано разрешение № 74-308000-130 от 29.05.2015 на строительство магазина «Универсальный» на Земельном участке сроком до 30.12.2015.

Частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) установлено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

В соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 51 ГрК РФ в целях строительства объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в орган местного самоуправления, к которому прилагаются, в том числе правоустанавливающие документы на земельный участок.

Согласно части 13 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 7 и 9 статьи 51 ГрК РФ, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Документов, подтверждающих правовые основания выдачи 29 мая 2015 года разрешения на строительство № 74-308000-130 от 29.05.2015 магазина «Универсальный» на Земельном участке, в том числе при условии окончания срока действия договора аренды № 7236 от 02.07.2014 Земельного участка 23.04.2015 и отсутствии действующего договора аренды Земельного участка, Администрацией не представлено.

С 01.03.2015 вступил в силу Федеральный закон от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий новые положения Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно Постановлению Администрации № 4480 от 24.07.2015, на основании которого Администрацией с ООО «АСВ-Инвест» заключен договор аренды №7493 от 29.07.2015 сроком действия с 24.07.2015 до 24.07.2018, решение о предоставлении обществу Земельного участка принято на основании подпункта 10 пункта 2, пункта 5 статьи 39.6, подпункта 6 пункта 8 статьи 39.8, статьи 39.14 ЗК РФ.

Подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.6 ЗК РФ.

В соответствии с пунктом 5 статьи 39.6 ЗК РФ предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с подпунктом 2 пунктом 5 статьи 39.6 ЗК РФ допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Из пояснений ООО «АСВ-Инвест» следует, что строительство обществом начато после получения разрешения на строительство, то есть после 29.05.2015.

На момент окончания срока действия договора аренды № 7236 от 02.07.2014, то есть по состоянию на 23.04.2015, на Земельном участке объекты незавершенного строительства отсутствовали. Документов, подтверждающих иное, сторонами не представлено.

Согласно позиции Администрации основанием выдачи ООО «АСВ-Инвест» разрешения на строительство № 74-308000-130 от 29.05.2015 магазина «Универсальный» на Земельном участке являются пункты 1, 2 статьи 621 ГК РФ, в соответствии с которыми договор аренды № 7236 от 02.07.2014 после 23.04.2015 считается заключенным на неопределенный срок.

Согласно части 1 статьи 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании

заклучить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Документов, подтверждающих надлежащее исполнение ООО «АСВ-Инвест» договора аренды Земельного участка (в том числе наличие такого договора аренды) до 23.04.2015, то есть осуществление строительства, наличие на нем объектов капитального строительства, в том числе незавершенных, Администрацией, ООО «АСВ-Инвест» не представлено. Кроме того, из представленных Администрацией документов следует, что ООО «АСВ-Инвест» имело задолженность по арендной плате за пользование Земельным участком за 3, 4 кварталы 2014 года, 1, 2 кварталы 2015 года.

При этом, преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, установленное статьей 621 ГК РФ, учитывается при отношениях, связанных с арендой, в том числе при проведении торгов на право заключения договора аренды на новый срок, на которых указанное право арендатора, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности по договору аренды, может быть реализовано.

Довод Администрации о том, что договор № 7236 от 02.07.2014 по истечении его срока действия был возобновлен на неопределенный срок до момента заключения нового договора № 7493 от 29.07.2015 аренды Земельного участка также не может быть принят во внимание по следующим основаниям.

Пунктом 2 статьи 621 ГК РФ установлено, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

В соответствии со статьей 610 ГК РФ если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

В рассматриваемом случае нормы статьи 621 ГК РФ не подлежат применению, поскольку:

- договором аренды № 7236 от 02.07.2014 установлено, что срок действия договора до 23.04.2015 (пункт 2.1) и по истечении указанного срока действие договора аренды прекращается без направления арендатору уведомления об этом (пункт 6.5);

- документов, подтверждающих надлежащее исполнение ООО «АСВ-Инвест» договора аренды Земельного участка до 23.04.2015, то есть осуществление строительства, наличие на нем объектов капитального строительства, в том числе незавершенных, Администрацией, ООО «АСВ-Инвест» не представлено;

- из представленных Администрацией документов следует, что ООО «АСВ-Инвест» имело задолженность по арендной плате за пользование Земельным участком за 3 и 4 кварталы 2014 года, 1 и 2 кварталы 2015 года;

- пунктом 1 статьи 621 ГК РФ установлено требование о наличии заявления (уведомления) арендатора о заключении договора аренды на новый срок до окончания действия договора, а заявление ООО «АСВ-Инвест» (вх. № 11314 от 07.07.2015) о продлении сроком на 3 года договора аренды № 7236 от 02.07.2014 (с учетом договора № 5-ШРА об уступке прав и обязанностей от 28.08.2014) поступило в Администрацию 07.07.2015, то есть после истечения срока действия договора аренды № 7236 от 02.07.2014.

Согласно пункту 3 статьи 39.6 ЗК РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами 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](#) ЗК РФ);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

При этом, для реализации предусмотренной пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ возможности заключения нового договора аренды земельного участка без проведения торгов необходимо соблюдение совокупности условий, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.6 ЗК РФ.

Согласно пункту 4 статьи 39.6 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в [пункте 3](#) данной 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 ЗК РФ, 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](#) ЗК РФ;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные [подпунктами 1 - 30 пункта 2](#) статьи 39.6 ЗК РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Требование о наличии заявления (уведомления) арендатора о заключении договора аренды на новый срок до окончания действия договора установлено и

пунктом 1 статьи 621 ГК РФ.

Заявление ООО «АВС-Инвест» (вх. № 11314 от 07.07.2015) о продлении сроком на 3 года договора аренды № 7236 от 02.07.2014 (с учетом договора № 5-ШРА об уступке прав и обязанностей от 28.08.2014) поступило в Администрацию 07.07.2015, то есть через 2,5 месяца после истечения срока действия договора аренды № 7236 от 02.07.2014.

Документов, подтверждающих направление ООО «АВС-Инвест» в адрес Администрации заявления о заключении нового договора аренды Земельного участка до истечения срока действия договора аренды № 7236 от 02.07.2014, а также наличие предусмотренного подпунктами 1 - 30 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ основания для предоставления без проведения торгов Земельного участка, Администрацией, ООО «АВС-Инвест» не представлено.

Кроме того, из содержания договора аренды № 7236 от 02.07.2014 явно следует о его прекращении (пункт 6.5) с 24.04.2015, поскольку срока аренды земельного участка установлен с 23.05.2014 до 23.04.2015.

На основании вышеизложенного не могут быть приняты во внимание доводы Администрации о возобновлении на основании статьи 621 ГК РФ договора № 7236 от 02.07.2014 на неопределенный срок.

Указание Администрации на пункт 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» не может быть принято во внимание по следующим основаниям.

В пункте 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) указано, что в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, статьями 30 - 30.2 ЗК РФ в ред. до 01.03.2015, статьей 74 Лесного 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 (статья 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Вместе с тем договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (статья 422 ГК РФ).

Согласно пункту 6 статьи 30 ЗК РФ в ред. до 01.03.2015 в случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ в ред. до 01.03.2015, если иной порядок не установлен ЗК РФ.

Подпунктом 3 пункта 4 статьи 30 ЗК РФ в ред. до 01.03.2015 предусмотрено предоставление земельных участков в аренду для строительства с

предварительным согласованием места размещения объектов, предусматривающего принятие акта выбора земельного участка, утверждаемого после информирования населения о его возможном или предстоящем предоставлении (пункт 3 статьи 31 ЗК РФ в ред. до 01.03.2015).

Подпунктом [4 пункта 4](#) статьи 30 ЗК РФ в ред. до 01.03.2015 установлено, что предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в путем проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Документов, подтверждающих заблаговременное информирование населения в соответствии с пунктом 3 статьи 31 ЗК РФ в ред. до 01.03.2015 о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства до заключения договора аренды № 7236 от 02.07.2014, Администрацией не представлено.

Ссылка Администрации на судебную практику, а именно апелляционное определение Челябинского областного суда от 25.06.2015 по делу № 11-7047/2015, Постановление Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 27.08.2014 по делу № А47-3590/2014, не может быть принята во внимание, поскольку предметом рассмотрения указанных дел являлись иные обстоятельства. Кроме того, в указанных судебных актах рассмотрены правоотношения, возникшие до 01.03.2015.

Закон о защите конкуренции направлен на предупреждение и пресечение недопущения, ограничения, устранения конкуренции, в том числе органами местного самоуправления, в целях обеспечения единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защиты конкуренции и создания условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в том числе путем создания преимущественных условий осуществления деятельности отдельным хозяйствующим субъектам, ограничения доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Указанный запрет распространяется на акты и действия органов власти и местного самоуправления в сфере публично-правовых отношений в целях предупреждения их негативного вмешательства в конкурентную среду

посредством использования административных (волевых) инструментов и направлен, в том числе на защиту неопределенного круга лиц.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции конкуренция определена как соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 8 статьи 4 Закона о защите конкуренции дискриминационные условия - условия доступа на товарный рынок, условия производства, обмена, потребления, приобретения, продажи, иной передачи товара, при которых хозяйствующий субъект или несколько хозяйствующих субъектов поставлены в неравное положение по сравнению с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами;

В соответствии с пунктом 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции к признакам ограничения конкуренции относятся, в том числе сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Земельное законодательство основывается на принципе сочетания интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком (подпункт 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ).

Проведение предусмотренных действующим законодательством конкурентных процедур при предоставлении земельных участков позволяет обеспечить равноправные конкурентные отношения хозяйствующим субъектам, осуществляющим деятельность с использованием земельных участков, способствует развитию конкуренции путем обеспечения открытости и прозрачности процедуры предоставления земельных участков.

Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в подпункте 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления участка конкретному лицу.

Это также позволяет снизить возможность злоупотреблений со стороны органов власти и организаций в сфере публично-правовых отношений при предоставлении земельных участков в целях осуществления с их использованием предпринимательской деятельности.

Создание конкретному хозяйствующему субъекту преимуществ в осуществлении предпринимательской деятельности, а также дискриминационных условий является достаточным основанием для признания таких действий нарушающими положения антимонопольного законодательства, в частности, части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Состав правонарушения при неисполнении запрета, предусмотренного частью 1 статьей 15 Закона о защите конкуренции, является формальным, то есть нарушение указанной нормы не требует наступления конкретных последствий в виде ограничения конкуренции.

Соответственно, установление круга лиц и факта нарушения прав третьих лиц не является обязательным условием, поскольку указанная норма позволяет квалифицировать в качестве нарушения антимонопольного законодательства, в том числе действия, влекущие лишь возможность недопущения, ограничения, устранения конкуренции.

Рассматриваемые действия Администрации по выдаче в нарушение части 13 статьи 51 ГрК РФ разрешения на строительство № 74-308000-130 от 29.05.2015 магазина «Универсальный» на Земельном участке, в том числе при условии окончания срока действия договора аренды № 7236 от 02.07.2014 Земельного участка 23.04.2015 и отсутствии действующего договора аренды, на основании которого ООО «АСВ-Инвест» осуществлялось строительство, что послужило основанием для последующего предоставления Земельного участка для завершения строительства объекта торговли и получения Земельного участка в пользование для его эксплуатации, создали преимущественные условия осуществления деятельности при получении доступа к земельным ресурсам.

Создание преимущества ООО «АСВ-Инвест» выразилось как в получении Земельного участка в неравных условиях по сравнению с иными хозяйствующими субъектами, которым земельные участки предоставлены после публичного информирования неопределенного круга лиц о возможном (предстоящем) предоставлении земельного участка для строительства и проведения торгов на право заключения договоров пользования, то есть необеспечении равного подхода ко всем хозяйствующим субъектам при предоставлении земельных участков для строительства, так и в создании (возможности создания) ограничения иных хозяйствующих субъектов претендовать на право заключения договора аренды Земельного участка для строительства объекта торговли.

Челябинским УФАС России установлено, что в отношении земельных участков, информация о которых опубликована в газете «Миасский рабочий» от 17.05.2014 № 53, Администрацией проведены конкурентные процедуры на право заключения договора аренды, купли-продажи.

Таким образом, в отношении иных земельных участков, в том числе 74:34:1002039:7, 74:34:1002091:2519, 74:34:0400010:3181, 74:34:1800057:79, Администрацией проводились конкурентные процедуры их предоставления и хозяйствующим субъектам земельные участки предоставлены по результатам торгов. Указанные обстоятельства свидетельствует о необеспечении равного подхода ко всем хозяйствующим субъектам при предоставлении земельных участков для строительства.

Из пояснений ООО «АСВ-Инвест» следует, что обществом осуществлено на Земельном участке строительство объекта торговли в целях последующей сдачи в наем торговых площадей.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц ООО «АСВ-Инвест» обществом осуществляется такой вид деятельности, как сдача в наем собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 70.20.2).

Согласно сведениям с официального сайта Федеральной налоговой службы www.egrul.nalog.ru о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств на территории Миасского городского округа деятельность по сдаче в наем собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 70.2) осуществляют, в том числе: ООО «Би.Ай.Ди Групп» (ИНН 7415055190), АО «Трест Уралавтострой» (ИНН 7415010908), ООО «Восток» (ИНН 7448032569), АО «ГРЦ Макеева» (ИНН 7415061109), ООО «Уралинвестгарант» (ИНН 7415062092), ООО «Промышленный комплекс» (ИНН 7415059893), ООО «Артстрой» (ИНН 7415033711), ООО «НПК Урал» (ИНН 7415046044).

Согласно сведениям с официального сайта Федеральной налоговой службы www.egrul.nalog.ru о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств на территории Миасского городского округа деятельность по строительству зданий и сооружений (ОКВЭД 45.2), производству общестроительных работ по возведению зданий (ОКВЭД 45.21.1), осуществляют, в том числе: ООО «Би.Ай.Ди Групп» (ИНН 7415055190), АО «Трест Уралавтострой» (ИНН 7415010908), ООО Компания «Финпромстрой» (ИНН 7415060144), ООО «ИБК» (ИНН 7453129206), АО «ГРЦ Макеева» (ИНН 7415061109), ООО «Феникс-Гран» (ИНН 7451338839), ООО «Уралинвестгарант» (ИНН 7415062092), ООО «Артстрой» (ИНН 7415033711), ООО «НПК Урал» (ИНН 7415046044).

Географические границы товарного рынка: Миасский городской округ (земельный участок, предоставленный для строительства объекта торговли, расположен в Миасском городской округе).

Анализ состояния конкуренции показывает, что рынок сдачи в наем собственного недвижимого имущества в Миасском городском округе, в том числе в целях осуществления торговой деятельности, является конкурентным.

Кроме того, на рынке оказания услуг по строительству нежилых зданий, сдачи в наем собственного недвижимого имущества имеет место конкуренция, поскольку данный рынок является открытым для вхождения любого хозяйствующего субъекта, как Миасского городского округа, Челябинской области, так и хозяйствующих субъектов других регионов, то есть имеет неограниченный круг хозяйствующих субъектов.

О заинтересованности в получении прав на Земельный участок в целях строительства объекта торговли свидетельствуют заявления ООО «РосМед» (вх. № 15992 от 30.10.2014), ООО «Би.Ай.Ди Групп» (вх. № 9293 от 01.06.2015), поступившие в адрес Администрации.

Таким образом, действия Администрации по выдаче в нарушение части 13 статьи 51 ГрК РФ разрешения на строительство № 74-308000-130 от 29.05.2015 магазина «Универсальный» на Земельном участке, в том числе при условии окончания 23.04.2015 срока действия договора аренды № 7236 от 02.07.2014 Земельного участка и отсутствии действующего договора аренды, на основании которого ООО «АСВ-Инвест» осуществлялось строительство, что послужило основанием для последующего предоставления Земельного участка для завершения строительства объекта торговли и получения Земельного участка в пользование для его эксплуатации, могли привести (привели) к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке строительства объектов капитального строительства и сдачи в наем собственного недвижимого имущества в Миасском городском округе, в том числе в целях осуществления торговой деятельности, к созданию преимущественных условий осуществления деятельности отдельному хозяйствующему субъекту – ООО «АСВ-Инвест», и необоснованных препятствий осуществления деятельности иным хозяйствующим субъектам посредством ограничения возможности получить Земельный участок для строительства по результатам проведения торгов, и противоречат части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пунктам 2, 8 указанной нормы.

Поскольку строительство торгового объекта на Земельном участке ООО «АСВ-Инвест» завершено и заключен в целях его эксплуатации новый договор аренды Земельного участка, Комиссия считает возможным предписание, предусмотренное частью 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции, не выдавать.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу об отсутствии предусмотренных частью 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции оснований для прекращения рассмотрения дела в отношении Администрации по части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать нарушением части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции, в том числе пунктов 2,8 указанной нормы, действия Администрации по выдаче в нарушение части 13 статьи 51 ГрК РФ разрешения на строительство № 74-308000-130 от 29.05.2015 магазина «Универсальный» на Земельном участке, в том числе при условии окончания 23.04.2015 срока действия договора аренды № 7236 от 02.07.2014 Земельного участка и отсутствии действующего договора аренды, на основании которого обществом осуществлялось строительство, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке строительства объектов капитального строительства и сдачи в наем собственного недвижимого имущества в Миасском городском округе, в том числе в целях осуществления торговой деятельности, к созданию преимущественных условий осуществления деятельности отдельному хозяйствующему субъекту – ООО «АСВ-Инвест», и необоснованных препятствий осуществления деятельности иным хозяйствующим субъектам посредством ограничения возможности получить

Земельный участок для строительства.

2. Предписание в порядке пункта 3 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции не выдавать.

3. Другие меры по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, а также по обеспечению конкуренции не принимать ввиду отсутствия оснований для их принятия.

4. Передать соответствующему должностному лицу Челябинского УФАС России материалы настоящего дела для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства по выявленным признакам административных правонарушений.