

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ ДЕЛА № 609/2018

30 октября 2019 г.

г. Краснодар

Комиссия Краснодарского УФАС России по рассмотрению дела №609/2018 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:

Т О.Л. – руководитель управления;

Члены Комиссии:

С О.А. – начальник отдела контроля органов власти;

Б Ю.С. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

Д А.Н. – главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело №609/2018 по признакам нарушения администрацией МО г.Новороссийск (ул.Советов, д.18, г.Новороссийск, Краснодарский край, 353900) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в отсутствие надлежащим образом уведомленного Ответчика - администрации МО г.Новороссийск (ул.Советов, д.18, г.Новороссийск, Краснодарский край, 353900),

Руководствуясь ст.48.1 Федерального закона «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Краснодарским УФАС России рассмотрены материалы проверки прокуратурой г.Новороссийска соблюдения администрацией МО г. Новороссийск требований законодательства при предоставлении муниципального имущества.

В ходе рассмотрения указанных материалов установлено следующее.

Администрацией муниципального образования г.Новороссийск и ОАО «Юггазсервис» заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 23:47:0109008:138 от 22.03.2007 №4700004288 сроком на 10 (десять) лет до 19.02.2017. В последующем права и обязанности арендатора по вышеуказанному договору неоднократно переходили и были переданы ООО «Альфа-Строй» договором от 14.04.2015.

Постановлением главы администрации муниципального образования г. Новороссийск от 19.02.2018 № 717 ООО «Альфа-Строй» повторно в порядке ст. 39.20 ЗК РФ как собственнику объектов недвижимости предоставлен в аренду земельный участок площадью 6 655 кв.м. с кадастровым номером 23:47:0109008:138 в г. Новороссийске, с. Кирилловна, район ж/д петли, для обслуживания автотранспортной службы.

С ООО «Альфа-Строй» заключен договор аренды земельного участка от 05.03.2018 № 4700006993.

Согласно сведениям Государственного реестра недвижимости на указанном земельном участке расположены объекты недвижимости – нежилые здания площадью 6,1 кв.м. и 77,5 кв.м. с кадастровыми номерами 23:47:0109008:878 и 23:47:0109008:862, принадлежащие на праве собственности ООО «Альфа-Строй».

В силу п. 15 ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, установлены п. 3 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, а условия реализации такого права п.4 данной статьи.

Пунктом 3 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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 настоящего Кодекса);

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

В соответствии с п.4 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами 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 - 3 пункта 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Кроме того, в соответствии с подпунктом 3 пункта 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.

По общему правилу договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них в соответствии со статьей 39.20 ЗК РФ.

Из правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03.06.2014 № 1152/14, следует, что исключительное право собственника объекта недвижимости распространяется только на земельный участок, занятый этим объектом и необходимый для его использования, прошедший государственный кадастровый учет.

Размер испрашиваемого земельного участка непосредственно связан с функциональным назначением объекта. Противоположное толкование ведет к тому, что, злоупотребляя правом, возможно без аукциона приобрести участок, размер которого многократно превышает площадь недвижимости, в связи с чем, размер испрашиваемого земельного участка должен быть экономически обоснованным.

Согласно правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенной от 01.03.2011 № 13535/10, собственник объекта недвижимости, требующий предоставления земельного участка под объектом, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимого имущества, в том числе в заявленных целях.

В соответствии с ч.1 ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Формирование земельного участка под объектами недвижимого имущества, площадь которого многократно превышает площадь объекта недвижимого имущества нарушает требования статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 39.20 ЗК РФ, согласно которым, лицо имеет право на использование земельного участка занятого объектами недвижимости и необходимого для его использования.

Исходя из правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 № 13535/10, формирование и постановка на кадастровый учет земельного участка не является основанием для предоставления в собственность данного земельного участка в заявленном заявителем размере.

Исключительное право на приобретение участка в собственность или в аренду, предусмотренное статьей 39.20 ЗК РФ, реализуется собственником объекта недвижимости только в отношении участка, необходимого для использования такого объекта.

Также, исходя из норм главы V.1 Земельного кодекса Российской Федерации собственник здания, строения, обратившийся с заявлением о приобретении земельного участка в собственность, не освобождается от обязанности предоставить экономическое обоснование размера испрашиваемого земельного участка для эксплуатации находящегося на нем объекта недвижимости.

Размер испрашиваемого земельного участка непосредственно связан с функциональным назначением объекта. Противоположное толкование ведет к тому, что, злоупотребляя правом, возможно без аукциона приобрести участок, размер которого многократно превышает площадь недвижимости, в связи с чем, размер испрашиваемого земельного участка должен быть экономически обоснованным.

В нарушение вышеуказанных норм закона ООО «Альфа-Строй» обратилось в УИЗО администрации муниципального образования г. Новороссийск с заявлением о заключении нового договора аренды 14.11.2017, спустя 10 месяцев после истечения срока действия предыдущего договора, т.е. с нарушением условия, предусмотренного пп.1 п.4 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, ООО «Альфа-Строй» документально не обосновало необходимость предоставления в аренду участка площадью 6 655

кв.м., необходимого для эксплуатации расположенных на нем объектов недвижимости площадью 6,1 кв.м. и 77,5 кв.м.

В материалах, представленных администрацией МО г. Новороссийск, по предоставлению земельного участка с кадастровым номером 23:47:0109008:138 в аренду ООО «Альфа-Строй», также отсутствует обоснование площади испрашиваемого земельного участка.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия).

Передача прав на указанный объект муниципального имущества хозяйствующему субъекту без проведения торгов препятствует развитию конкуренции, ущемляет интересы хозяйствующих субъектов, желающих получить такие права на муниципальное имущество, а также свидетельствует о негативном вмешательстве в конкурентную среду посредством использования административных инструментов.

Предоставление отдельному хозяйствующему субъекту – ООО «Альфа-Строй» части территории МО г.Новороссийск в аренду без проведения торгов, создает данному хозяйствующему субъекту преимущественные условия осуществления предпринимательской деятельности по сравнению с иными организациями (предпринимателями).

В действиях администрации МО г.Новороссийск, выразившихся в заключении договора аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения от 05.03.2018 №4700006993 с ООО «Альфа-Строй» без проведения торгов о предоставлении последнему муниципальной собственности в виде земельного участка с площадью 6655 кв.м. с кадастровым номером 23:47:0109008:138, установлены нарушения ч.1 ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

С учетом вышеизложенного, Краснодарское УФАС России, руководствуясь ст.39.1 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выдало предупреждение администрации

МО г.Новороссийск о необходимости прекращения указанных действий (бездействия), содержащих признаки нарушения ч.1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 №135 - ФЗ «О защите конкуренции».

Администрацией МО г.Новороссийск предупреждение, выданное Краснодарским УФАС России обжаловано в Арбитражный суд Краснодарского края.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края, а также постановлением 15 арбитражного апелляционного суда администрации МО г.Новороссийск отказано в признании недействительным предупреждения Краснодарского УФАС России от 19.09.2018г..

Арбитражными судами установлено, что после 01.03.2015 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. Случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, предусмотрены пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ, а условия реализации такого права - пунктом 4 этой статьи.

При отсутствии совокупности условий пунктов 3 и 4 статьи 39.6 ЗК РФ арендатор земельного участка не имеет права на заключение нового договора аренды 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.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающее состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением случаев, допускаемых законом, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить товары, работы, услуги, доступ к соответствующему товарному рынку либо право ведения деятельности на нем.

Таким образом, в действиях администрации МО г. Новороссийск установлено нарушение части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в заключении договора аренды земельного участка государственной

собственности несельскохозяйственного назначения от 05.03.2018 №4700006993 с ООО «Альфа-Строй» о предоставлении последнему муниципальной собственности в виде земельного участка с площадью 6655 кв.м. с кадастровым номером 23:47:0109008:138 без проведения конкурентных процедур, что приводит к ограничению конкуренции.

Председатель Комиссии:

О.А. Т

Члены Комиссии:

О.А. С

Ю.С. Б

А.Н. Д