

Главе администрации
Волоконовского района

РЕШЕНИЕ
(извлечение)

Резолютивная часть решения объявлена 11.04.2012 г

Полный текст решения изготовлен 18.04.2012 г

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области (далее - Белгородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 070-12-А3 по признакам нарушения администрацией Волоконовского района ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), установила:

В ходе проведения 24.02.2012 выездной плановой проверки соблюдения администрацией Волоконовского района Белгородской области требований антимонопольного законодательства было проверено распоряжение главы администрации муниципального района «Волоконовский район» от 15 марта 2011 года № 197 «О продлении <...> срока аренды земельного участка». Как следует из преамбулы указанного распоряжения оно издано на основании заявления <...> о продлении срока аренды земельного участка в соответствии со статьями 11,22, Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.

Пунктом 1 указанного распоряжения <...> продлен срок аренды на 11 месяцев (с 20.03.2011 года по 20.02.2012 года) земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 31:20:1307002:125 площадью 4400 кв.м. расположенного по адресу: Белгородская область, Волоконовский район с. Коновалово, разрешенное использование - для сельскохозяйственного использования.

При анализе указанного распоряжения были установлено, что распоряжение содержит признаки нарушения антимонопольного законодательства. В соответствии со ст. 34 Земельного кодекса 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, в том числе, обеспечить информацию о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Из содержания распоряжения главы администрации Волоконовского района не усматривается, что администрацией Волоконовского района соблюдено требование ст. 34 Земельного кодекса РФ при продлении договора аренды вышеуказанного земельного участка.

Принимая решение о продлении договора аренды вышеуказанного земельного участка без проведения обязательных публичных процедур, администрация Волоконовского района совершила действия, фактически исключавшие возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды данного земельного участка для производства сельскохозяйственной продукции, что противоречит требованиям ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона о защите конкуренции органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

На заседании Комиссии представители администрации Волоконовского района пояснили, что <...> данный земельный участок предоставлялся в соответствии с ранее изданным распоряжением от 21 мая 2009 года №238 как единственному претенденту, после предварительной публикации информации о предоставлении земельного участка. 21 мая 2009 года с <...> заключен договор аренды данного участка. 15 марта 2011 года по результатам рассмотрения заявления <...> в соответствии с п.3 ст. 22 Земельного Кодекса РФ распоряжением от 15 марта 2011 года № 197 «О продлении <...> срока аренды земельного участка» с <...> было подписано дополнительное соглашение и продлен срок аренды земельного участка. Информационное сообщение о продлении или предоставлении в аренду данного земельного участка не публиковалось.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей ответчика пришла к следующим выводам.

В соответствии со ст. 34 Земельного кодекса 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, в том числе, обеспечить информацию о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Согласно п. 3 ст. 22 Земельного кодекса РФ, по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 35, п. 1 ст. 36 и ст. 46 Земельного кодекса РФ.

Согласно п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса 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.

В соответствии с п. 31 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» договор аренды, заключенный на новый срок, является новым договором. При заключении договора аренды на новый срок стороны не связаны условиями ранее действующего договора.

Исходя из смысла перечисленных выше норм Земельного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66 речь о преимущественном праве прежнего арендатора может идти лишь при наличии нескольких претендентов на аренду земельного участка и заключении нового договора аренды с одним из них. Прежний арендатор имеет преимущественное, приоритетное перед другими лицами, но не исключительное право на аренду земельного участка. Вместе с тем, наличие преимущественного права на заключение договора аренды земельного участка не исключает необходимость соблюдения порядка предоставления этого участка, установленного законодательством.

Таким образом, Комиссией Белгородского УФАС РФ, принятие главой администрации муниципального района «Волоконовский район» постановления от 15 марта 2011 года № 197 «О продлении <...> срока аренды земельного участка» без соблюдения обязательных процедур в соответствии с Земельным Кодексом РФ (статья 34) расценивается как факт доказывающий согласованные действия между администрацией Волоконовского района и хозяйствующим субъектом (пункт 5 статьи 4 ФЗ-135 «О защите конкуренции», понятие хозяйствующего субъекта) которые привели к ограничению конкуренции, в частности ограничению доступа на товарный рынок других хозяйствующих субъектов.

Статьей 16 пункт 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органами местного самоуправления и хозяйствующими субъектами запрещено осуществление согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности - к ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Учитывая, что в ходе рассмотрения дела выяснились обстоятельства свидетельствующие о наличии согласованных действий между администрацией Волоконовского района и хозяйствующим субъектом, комиссия считает необходимым перевалифицировать нарушение антимонопольного законодательства указанного в приказе Белгородского УФАС РФ от 23.03.2012 г. №071 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» с части 1 статьи 15 на часть 4 статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». На основании изложенного, Комиссия по рассмотрению дела пришла к выводу, что в результате согласованных действий администрации и <...> выразившихся в продлении договора аренды земельного участка без проведения обязательных публичных процедур были ограничены права других хозяйствующих субъектов на заключение договора аренды земельного участка, что привело к ограничению конкуренции.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 1-4 ст. 41, ст. 48, 49 Закона о защите конкуренции Комиссия Белгородского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией Волоконовского района ч. 4 ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в принятии распоряжение главы администрации муниципального района «Волоконовский район» от 15 марта 2011 года № 197 «О продлении <...> срока аренды земельного участка» без проведения обязательных публичных процедур, установленных Земельным кодексом РФ, что привело к ограничению конкуренции.

2. Выдать администрации Волоконовского района предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Решение может быть обжаловано в течении трех месяцев со дня его принятия.

Главе администрации
Волоконовского района

ПРЕДПИСАНИЕ № 24

О ПРЕКРАЩЕНИИ НАРУШЕНИЯ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
(извлечение)

18 апреля 2012 года

г. Белгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области (далее - Белгородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч. 4 ст. 41, ст. 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 18.04.2012 г. по делу № 070-12-А3 о нарушении администрацией Волоконовского района Белгородской области ч. 4 ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Администрации муниципального района «Волоконовский район» Белгородской области прекратить нарушение ч. 4 ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в согласованном принятии распоряжения главы администрации муниципального района «Волоконовский

район» от 15 марта 2011 года года № 197 «О продлении <...> срока аренды земельного участка» и продлении договора аренды земельного участка без проведения обязательных публичных процедур, установленных Земельным кодексом РФ, что привело к ограничению конкуренции.

2. Принять меры по совершению действий, направленных на обеспечение конкуренции, для чего представить в Белгородское УФАС России доказательства о выполнении положений законодательства Российской Федерации при предоставлении в аренду земельных участков в аренду (копии публикаций в средствах массовой информации, копии протоколов заседаний комиссий).

3. В срок до 18 июля 2012 года представить в Белгородское УФАС России доказательства об исполнении настоящего предписания.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания федерального антимонопольного органа ч. 2 ст. 19.5 КоАП РФ установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством РФ, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.