Администрация
муниципального района
"Белгородский район»
Белгородской области
308007, г. Белгород,
ул. Шершнева, 1 «а»

РЕШЕНИЕ
г. Белгород

Резолютивная часть решения оглашена 10 октября 2013 г.
В полном объеме решение изготовлено 22 октября 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области (далее - Белгородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, с участием представителя ответчика – администрации муниципального района "Белгородский район» Белгородской области (администрации Белгородского района Белгородской области, далее - Администрация), расположенной по адресу: 308007, г. Белгород, ул. Шершнева, 1 «а», – <...>, осуществляющей полномочия в соответствии с доверенностью от 08.11.2012 № 2223, рассмотрев дело № 342-13-АЗ о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения Администрацией запрета, предусмотренного частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),
УСТАНОВИЛА:
В ходе выездной плановой проверки, проведённой в соответствии с приказом руководителя Белгородского УФАС России от 11.02.2013 № 220, с целью контроля за соблюдением Администрацией требований антимонопольного законодательства было проанализировано распоряжение Администрации от 23 августа 2012 г. № 1784 «О продлении ИП Гикало А.В. срока аренды земельного участка» (далее – Акт). В соответствии с данным Актом Администрация распорядилась продлить индивидуальному предпринимателю <...> (далее- Предпринимателю) срок аренды по договору аренды №3843 от 18 сентября 2009 года на 5 лет на земельный участок площадью 15 кв. метров с кадастровым № 31:15:1803002:54 для установки аптечного киоска, из земель населенных пунктов адресу: Белгородская область, Белгородский район,п. Октябрьский, ул. Привокзальная, ранее заключенного на 3 года. Срок аренды считать продленным с 14 сентября 2012 г. по 15 сентября 2017 г.

Преамбула Акта содержит ссылки на заявление <...> о продлении срока аренды земельного участка, Земельный кодекс Российской Федерации, статью 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.
Из содержания Акта не усматривается, что при продлении срока аренды земельного участка Предпринимателю были соблюдены требования части 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации о заблаговременной публикации информации о возможном продлении срока аренды земельного участка, что фактически исключило возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды данного земельного участка и могло привести к недопущению и ограничению конкуренции. Сведений об обязательном

заблаговременном публичном информировании населения, предваряющим издание Акта о продлении права аренды, Администрацией не представлено.
Согласно части 1 статьи 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.
В соответствии со статьёй 44 Закона о защите конкуренции, на основании приказа Белгородского УФАС России от 03.09.2013 № 318 в отношении Администрации возбуждено настоящее дело по признакам нарушения запрета, установленного частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.
На заседании Комиссии представитель ответчика представил письменные пояснения и пояснил устно, что перед изданием Акта объявление о возможном или предстоящем предоставлении в аренду земельного участка дано не было, поскольку Администрация полагала правомерным применение в данном случае исключительного права арендатора на продление срока аренды.
Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав пояснения представителя ответчика, пришла к следующим выводам.
Статья 34 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-Ф (ред. от 25.12.2012) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" определяет местную администрацию как исполнительно – распорядительный орган местного самоуправления, входящий в структуру органов местного самоуправления. Соответственно, и администрация муниципального района "Белгородский район» Белгородской области является органом местного самоуправления.
Пункт 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) требует от органов местного самоуправления 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 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 с пунктом 3 статьи 31 Земельного кодекса органы местного самоуправления информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка.
По смыслу вышеуказанных требований Земельного кодекса об обязательном заблаговременном публичном информировании населения заинтересованные лица, в том числе хозяйствующие субъекты, не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов.
При этом Земельный кодекс не ограничивает существование указанного права во времени моментом обращения первого из заинтересованных лиц с заявлением в орган местного самоуправления и не устанавливает каких-либо критериев приоритета или отбора при множественности претендентов.
Однако порядок предоставления земельного участка в случае, если на данный земельный участок претендуют нескольких лиц, Земельным кодексом не урегулирован. Поскольку участок можно предоставить только одному из претендентов, этого претендента необходимо определить из числа всех имеющихся, обратившихся в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением.

Предварительное информирование населения о предстоящем предоставлении земельного участка отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных юридических лиц и граждан, закрепленному в пункте 11 статьи 1 Земельного кодекса, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу, чем создаёт предпосылки конкуренции.
Согласно пункту 2 статьи 22 Земельного кодекса земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 того же кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом.
В соответствии с пунктом 3 статьи 22 Земельного кодекса по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 Земельного кодекса. Рассматриваемый согласно Акту случай исключением не является.
Из пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) следует, что, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет также при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.
Правила пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса, пункта 3 статьи 22 Земельного кодекса, предусматривающие наличие у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, не устанавливают безусловного права арендодателя и исключительного права арендатора на заключение такого договора, а также соответствующей обязанности арендодателя. В соответствии с действующим законодательством, в частности с частью 1 статьи 36 Земельного кодекса, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.
Согласно части 1 статьи 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.
Соответственно, принимая Актом решение о заключении с Предпринимателем дополнительного соглашения о продлении срока аренды (а по сути - договора аренды земельного участка на новый срок) без обязательного заблаговременного публичного информирования населения в нарушение требований пункта 1 статьи 34, пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса, Администрация создала преимущество Предпринимателю и дискриминационные условия для других хозяйствующих субъектов – возможных претендентов на право аренды того же земельного участка, что привело к недопущению конкуренции. Тем самым Администрация совершила действия, фактически исключившие возможность конкуренции хозяйствующих субъектов за право аренды данного земельного участка, что нарушает запрет, установленный пунктом 8 частью 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.
Факт совершения Администрацией вышеуказанного нарушения является основанием для выдачи Администрации предписания о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции при реализации в аренду муниципального имущества.

В соответствии со статьёй 4 Закона о защите конкуренции:
- хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации;
- конкуренция - 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;
- 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;
- создание дискриминационных условий является признаком недопущения конкуренции.
Учитывая изложенное, Комиссия Белгородского УФАС России по рассмотрению дела № 342-13-АЗ о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьёй 50 Федерального закона от 20.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ред. от 28.07.2012),

РЕШИЛА:

1. Признать факт нарушения администрацией муниципального района "Белгородский район» Белгородской области (администрацией Белгородского района Белгородской области) запрета, установленного пунктом 8 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», которое выразилось в принятии распоряжения от 23 августа 2012 г. № 1784 «О продлении ИП Гикало А.В. срока аренды земельного участка», что создало дискриминационные условия для других хозяйствующих субъектов – возможных претендентов на право аренды указанного в распоряжении земельного участка – и привело к недопущению конкуренции.
2. На основании факта совершения администрацией муниципального района "Белгородский район» Белгородской области (администрацией Белгородского района Белгородской области) нарушения, указанного в пункте 1 настоящего решения, выдать администрации муниципального района "Белгородский район» Белгородской области (администрации Белгородского района Белгородской области) предписание о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции при принятии (издании) в дальнейшем актов и заключении договоров аренды (продлении договоров аренды) в отношении земельных участков.

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии <...>

<...>

<...>

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