

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

г. Якутск

28.02.2024 г.

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) было рассмотрено заявление *** (далее – Заявитель) (вх. № 1620-ИП/24 от 12.02.2024г.) на действия (бездействие) Администрации городского поселения «Поселок Усть -Мая» (далее – Администрация ГП «Поселок Усть-Мая»), в котором указывается на признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно заявлению, Заявитель указывает, что Администрация ГП «Поселок Усть-Мая» ограничивает конкуренцию среди участников при проведении аукциона (извещение №10011 от 29.11.2023 г. «По предоставлению в аренду земельного участка кадастровый № 14:30:030002:1749 расположенный по адресу п. Усть-Мая ул. Дорожников 12/1», опубликованного в газете «Усть - Майский вестник»).

При рассмотрении заявления установлено следующее.

В силу статьи 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящейся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса.

Администрацией ГП «Поселок Усть-Мая» в редакции газеты Усть-Майский вестник было извещение №47 (10011) от 29.11.2023 года по предоставлению в аренду земельного участка кадастровый № 14:30:030002:1749, расположенного по адресу п. Усть-Мая ул. Дорожников 12/1.

Как указывает Администрация ГП «Поселок Усть-Мая», в соответствии с требованиями земельного законодательства по истечении 30 дней после опубликования извещения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности за №15-а от 29.12.2023 года был заключен с единственным подавшим заявление участником - Сысолятиным А.С.

Администрацией ГП «Поселок Усть-Мая» указано, что проведение торгов путем опубликования извещения в газете «Усть - Майский вестник» было осуществлено

только для местного населения в соответствии с положениями пункта 1 статьи 39.6 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Стоит отметить, что в соответствии с постановлением Правительства от 10.09.1012 г. № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» сайт государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru был определен в качестве адреса официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения в том числе информации о проведении аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, не опубликование Администрацией ГП «Поселок Усть-Мая» извещения о проведении аукциона на право заключения договора аренды в соответствии с требованиями ЗК РФ свидетельствует о не проведении Администрацией ГП «Поселок Усть-Мая» торгов.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

При этом пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ указан перечень оснований заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 2 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 и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ, на праве оперативного управления;

Если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках (пункт 1 статьи 39.20 ЗК РФ).

Якутское УФАС России отмечает что, согласно данным ЕГРН по адресу п. Усть-Мая ул. Дорожников 12/1, на кадастровом учете состоят 2 объекта капитального строительства – нежилой гараж площадью 524,3 кв.м с кадастровым номером 14:30:030002:740 и не жилой гараж площадью 489,1 кв.м с кадастровым номером 14:30:030002:742. Указанные объекты принадлежат на праве собственности ***.

Таким образом, именно гражданка ***. может обладать исключительным правом, предусмотренного пунктом 1 статьи 39.20 ЗК РФ, на предоставление

рассматриваемого земельного участка в аренду без проведения торгов в соответствии с требованиями статьи 39.6 ЗК РФ.

Подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

В соответствии с частью 7 Земельного кодекса Республики Саха (Якутия) подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка осуществляются в порядке, установленном статьями 39.11, 39.12 и 39.13 ЗК РФ.

Таким образом, законом определен порядок предоставления земельных участков в аренду.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, в том числе если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности, предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод, что факт наличия на рассматриваемом земельном участке сооружений, объектов капитального строительства, принадлежащих на праве собственности гражданину, исключает возможность такого земельного участка являться предметом аукциона.

Таким образом, земельный участок, являющийся предметом спора, не может быть передан по договору аренды третьим лицам, не являющихся собственниками зданий, сооружений, объектов капитального и незавершенного строительства, расположенных на таком земельном участке, в том числе путем проведения торгов.

Учитывая данные обстоятельства, Якутское УФАС России приходит к выводу, что в рассматриваемом случае у Администрации ГП «Поселок Усть-Мая» отсутствовали правовые основания по заключению договора аренды № 15-а от 29.12.2023 года.

Согласно пункту 2 статьи 11 ЗК РФ органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Якутское УФАС России установило что, орган местного самоуправления в лице Администрации ГП «Поселок Усть-Мая» при отсутствии в совокупности условий

пункта 1 статьи 39.20 ЗК РФ, не имеет права на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу в аренду только на торгах (статья 39.6 ЗК РФ), проводимых в форме аукциона в соответствии с требованиями статей 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Между тем, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (равно как и земельный участок, государственная собственность на который не разграничена), не может быть предметом аукциона до тех пор, пока не будет определена правовая судьба объекта недвижимости, расположенного на нем.

На основании вышеизложенного, рассматриваемый земельный участок должен быть передан по договору аренды по результатам проведения торгов (с учетом требований статей 39.11 и 39.12 ЗК РФ), но только после проведения Администрацией ГП «Поселок Усть-Мая» мероприятий по исключению из границ такого земельного участка границ зданий, сооружений, объектов капитального и незавершенного строительства, принадлежащих на праве собственности третьим лицам, в соответствии с положениями пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ.

Согласно части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрен запрет на принятие органов местного самоуправления актов и/или осуществлении 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).

Таким образом, уполномоченный орган - Администрацией ГП «Поселок Усть-Мая» неправомерно заключен договор аренды земельного участка №15-а от 29.12.2023 года, кадастровый № 14:30:030002:1749, расположенного по адресу п. Усть-Мая ул. Дорожников 12/1 с *** , что может указывать на признаки статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Исходя из фактических обстоятельств, Якутское УФАС России приходит к выводу, что факт передачи земельного участка по договору аренды №15-а от 29.12.2023 года ***. без проведения торгов Администрацией ГП «Поселок Усть-Мая указывает на наличие признаков нарушения части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В силу части 8 статьи 44 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения заявления, материалов антимонопольный орган принимает одно из следующих решений:

- 1) о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства;
- 2) об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства;
- 3) о выдаче предупреждения в соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц

(хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьей 39.1 Закона о защите конкуренции, Якутское УФАС России **ПРЕДУПРЕЖДАЕТ** Администрацию ГП «Поселок Усть-Мая о необходимости прекращения таких действий (бездействий) **в срок, не превышающий 30 календарных дней** с даты получения настоящего предупреждения, а именно:

- принятия мер (в том числе организационно-распорядительных), направленных на возврат муниципального имущества, находящегося в пользовании ***, земельного участка (кадастровый № 14:30:030002:1749 расположенный по адресу п. Усть-Мая ул. Дорожников 12/1), по договору аренды № 15-а от 29.12.2023 года без законных на то оснований.

Отчет об исполнении настоящего предупреждения в целях оперативного сбора информации просим направить в течение 3 календарных дней со дня окончания срока исполнения настоящего предупреждения посредством электронного адреса to14@fas.fov.ru (продублировать на to14-***ru).

Также Якутское УФАС России указывает на недопущение фактов передачи в пользование хозяйствующим субъектам муниципальных объектов, без соблюдения требований, установленных действующим законодательством, согласно которым передача прав владения и (или) пользования осуществляется по результатам торгов.

По мотивированному ходатайству лица, которому выдано предупреждение, и при наличии достаточных оснований полагать, что в установленный срок предупреждение не может быть выполнено, указанный срок может быть продлен антимонопольным органом.

Согласно части 6 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции – антимонопольный орган должен быть уведомлен о выполнении предупреждения в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

В соответствии с частями 7, 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции – при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением. В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.