

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

### О НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА № 054/01/15-2115/2019 О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА К РАССМОТРЕНИЮ

16 декабря 2019 г.

г. Новосибирск

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

#### УСТАНОВИЛ:

По результатам рассмотрения Управлением Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области заявления <...> в действиях Мэрии г. Новосибирска выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, выразившиеся в следующем.

Департаментом земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска с ООО «Сиб-Фуд» был заключен договор аренды от 10.02.2014 года №117492р сроком действия до 10.02.2017 г.

В настоящее время указанный договор аренды земельного участка, находящийся в муниципальной собственности, продлен на неопределенный срок без проведения конкурентных процедур.

В соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с 01.03.2015 регулируется главой V.1 Земельного кодекса.

Согласно абзацу первому пункта 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.

Вместе с тем, согласно пункту 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в случаях, предусмотренных законом (например, пунктами 1 и 3 статьи 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции", статьями 30 - 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), 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).

В соответствии с пунктом 15 статьи 39.8 ЗК РФ, 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.

Данная норма является специальной по отношению к статье 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, Земельный Кодекс РФ, устанавливает прямой запрет на применение статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации при продлении договора аренды земельного участка без проведения торгов.

В соответствии с пунктом 1 ст. 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.

В пункте 2 статьи 39.6 ЗК РФ закреплены условия, при которых договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов.

Согласно подпункту 1 пункта 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 случае, если земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса РФ).

На основании п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ, 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.

Таким образом, установлено, что вышеуказанный договор аренды земельного участка государственной или муниципальной собственности заключен до 01.05.2015, а значит после внесения изменений в Земельный кодекс РФ, а именно в нарушение пункта 1 ст. 39.6 ЗК РФ, когда договор аренды земельного участка, находится в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Тем самым департамент земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска создала преимущественные условия по отношению к хозяйствующему субъекту, с которым был продлен вышеперечисленный договор аренды земельного участка.

Ссылка Департамента на положения статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности, на заключение договора аренды на новый срок, реализация которого также не может быть осуществлена в силу принятия Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", имеющего в спорном случае приоритет перед нормами закона (ГК РФ), осуществляющего общее регулирование имущественных отношений, не может быть применима. Данное положение также сформулировано Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20.11.2017 № Ф03-4305/2017 по делу № А51-8440/2017.

Согласно пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), 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 заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» сферой применения данного закона являются отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Согласно п. 7 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», 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.

В тех случаях, когда требуется проведение торгов, подразумевающих состязательность хозяйствующих субъектов, их непроведение, за исключением законодательно установленных случаев, не может не влиять на конкуренцию, поскольку лишь при публичном объявлении торгов в установленном порядке могут быть выявлены потенциальные желающие получить доступ к соответствующему товарному рынку либо права ведения деятельности на нем (пост. ВАС № 14686/10 от 05.04.11; Разъяснения ФАС № АЦ/39755/14 от 30.09.14 + Пост. Президиума ВАС № 8799/11 от 29.11.11 по делу № А66-7056/2010; определение ВС РФ № 307КГ15-1408 от 24.06.15; Определение ВС РФ № 305-КГ16-16409 от 06.03.17).

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органам или организациям, организациям, участвующим в предоставлении государственных или муниципальных услуг, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации 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).

В соответствии с ч. 2 ст. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» 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.

Таким образом, в действиях (бездействии) департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска, выразившихся в предоставлении земельного участка хозяйствующему субъекту без проведения конкурентных процедур путем возобновления договора аренды на неопределенный срок, усматриваются признаки нарушения ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, издан Приказ № 258 от 16.12.2019 года о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения по признакам нарушения Мэрией г. Новосибирска (630099, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 34, ИНН 5406285846, КПП 540601001, ОГРН 1045402490100) ч. 1 ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 054/01/15-2115/2019, возбужденное в отношении Мэрии г. Новосибирска (630099, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 34, ИНН 5406285846, КПП 540601001, ОГРН 1045402490100) к рассмотрению на 15.01.2020 в 10:00 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, 9 этаж, кабинет 915.
2. Привлечь к участию в рассмотрении дела Мэрию г. Новосибирска (г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 34) в качестве ответчика.
3. Привлечь к участию в рассмотрении дела ООО «СибФуд» (г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 18/2) в качестве заинтересованного лица.
4. Привлечь к участию в рассмотрении дела <...> (г. Новосибирск, ул. Красный проспект, д. 39, офис 303) в качестве заявителя.
5. Ответчикам по делу представить в срок до 10.01.2020 года объяснения по существу дела.
6. Заинтересованному лицу ООО «СибФуд» представить в срок до 10.01.2020 года информацию о наличии на земельном участке объекта незавершенного строительства.

Явка представителей ответчика с доверенностями на участие в рассмотрении дела и паспортами обязательна. Регистрация участников рассмотрения дела производится до рассмотрения дела в кабинете 1016.