

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>,

**при участии в рассмотрении дела №06-17/2015:**

**представителя ответчика МУ «Палата имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан» по доверенности – <...>, личность установлена паспортом,**

рассмотрев дело №06-17/2015 по признакам нарушения МУ «Палата имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан» (422550, Республика Татарстан, г. Зеленодольск, ул. Ленина, д. 38) части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:20:000000:120, общей площадью 601,5 га в пользу СХПК «Кугеевский» в приоритетном порядке, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

На основании приказа от 13.08.2014г. №01/306-пр Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан была проведена плановая проверка МУ «Палата имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан».

В ходе изучения входящей и исходящей корреспонденции Палаты имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района было установлено следующее.

15.11.2013 года ООО «ВЗП Заволжья» обратилось в адрес Главы Зеленодольского муниципального района с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 16:20:000000:120, общей площадью 601,5 га, расположенного в границах Кугеевского сельского поселения Зеленодольского района.

Согласно ответу Палаты имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района в предоставлении земельного участка ООО «ВЗП Заволжья» было отказано, поскольку данный земельный участок предоставлен на основании договора аренды №Зем-3-0025 от 04.06.2008 года СХПК «Кугеевский».

Вместе с тем, договор аренды №Зем-3-0025 от 04.06.2008 года прекратил свое действие 04.01.2014 года. В дальнейшем 28.01.2014 года между Палатой имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района и СХПК «Кугеевский» было заключено дополнительное соглашение к указанному договору аренды, которым срок действия договора аренды пролонгировался на одиннадцать месяцев – 04.12.2014 года.

Указанные действия Палаты имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства на основании нижеследующего.

Согласно п.1 ст. 621 Гражданского кодекса, 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.3 ст.22 Земельного Кодекса РФ, по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 35 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» реализация предусмотренного пунктом 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации преимущественного права на заключение договора аренды земли на новый срок возможна только в случае передачи арендодателем спорного имущества третьему лицу в аренду.

Исходя из смысла перечисленных выше норм Земельного кодекса, Гражданского Кодекса, речь о преимущественном праве прежнего арендатора может идти лишь при наличии нескольких претендентов на аренду земельных участков и заключении нового договора аренды с одним из них.

Таким образом, прежний арендатор земельного участка, имеет преимущественное право, 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.

В соответствии с п.1 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения) земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

Поскольку в рассматриваемом случае, органу местного самоуправления было известно о наличии нескольких претендентов на земельный участок, действия Палаты имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района по предоставлению земельного участка с кадастровым номером 16:20:000000:120, общей площадью 601,5 га в пользу СХПК «Кугеевский» в приоритетном порядке содержат признаки нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, в соответствии с частью 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом Татарстанского УФАС России от 27.01.2015 года №01/27-к было возбуждено дело №06-17/2015 по признакам нарушения МУ «Палата имущественных и земельных

отношений Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан» части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:20:000000:120, общей площадью 601,5 га в пользу СХПК «Кугеевский» в приоритетном порядке, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Проверив обоснованность доводов, проанализировав предоставленные документы, Комиссия приходит к следующим выводам.

В силу статьи 8 Конституции Российской Федерации в Российской Федерации гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 34 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на свободное использование своих способностей, имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности.

В соответствии со статьями 1 и 3 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», целями данного Закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков, а сферой применения – отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Согласно пункту 7 статьи 10 приобретение сельскохозяйственными организациями, а также крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности права собственности на земельные участки или права аренды земельных участков, которые находятся у них на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» права на землю, не предусмотренные статьями 15, 20-24 Земельного кодекса Российской Федерации. Пунктом 2 данной статьи установлено, что юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность.

Постановлением Исполнительного комитета Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан №984 от 15 мая 2008 года земельный участок, площадью 601,5 га, кадастровый номер <...> :20:000000:120, из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: РТ, Зеленодольский район, СХПК «Кугеевский», был предоставлен в аренду сроком на 11 месяцев для сельскохозяйственного использования СХПК «Кугеевский». Из

текста данного постановления следует, что оно было принято в соответствии с п.7 ст.10 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и п.2 ст.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» с учетом того, что СХПК «Кугеевский» является правопреемником колхоза имени Ильича и КП «Кугеевский».

На основании указанного постановления 04.06.2008 года между Исполнительным комитетом Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан и СХПК «Кугеевский» был заключен договор аренды земельного участка №Зем-З-0025, согласно которому СХПК «Кугеевский» предоставлен в аренду земельный участок, площадью 601,5 га, кадастровый номер <...> :20:000000:120, из земель сельскохозяйственного назначения.

Срок договора аренды с 04.06.2008 по 04.05.2009 гг. (п. 2.1. договора).

Дополнительными соглашениями к договору аренды земельного участка от 04.04.2010г., от 22.04.2011г., от 02.04.2012г., от 14.06.2013г., от 28.01.2014г. срок аренды земельного участка неоднократно продлевался сторонами договора.

Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 25.07.2014г. стороны договора продлили срок действия договора аренды на 11 месяцев с 25.07.2014 г. по 25.07.2019 г.

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.

Норма, дающая право органам местного самоуправления принимать распоряжения (постановления) о предоставлении земельных участков без предварительного информирования населения в федеральном законодательстве отсутствует.

Информационное сообщение о намерении органов местного самоуправления предоставить земельный участок во владение и пользование адресовано неопределенному кругу лиц и направлено на соблюдение права физических лиц, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц на получение муниципального земельного участка и использование его в предпринимательских целях.

На этой стадии заинтересованными лицами могут быть поданы документы на получение того же участка, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию.

Публичное информирование направлено на защиту интересов возможных претендентов на земельный участок.

Конституционный суд Российской Федерации в определении от 25.11.2010 N 1549-О-О отметил, что данные нормы направлены на обеспечение справедливого баланса между интересами всех лиц, желающих приобрести в собственность или аренду земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Информирование о предоставлении конкретных земельных участков в аренду способствует получению наибольшего числа заявок от всех заинтересованных лиц, что способствует достижению максимальной эффективности сдачи имущества в аренду.

Исходя из изложенного, следует, что нарушение обязательной процедуры предоставления таких земельных участков, может повлечь нарушение прав неопределенного круга лиц, как юридических, так и граждан, которые могли претендовать на получение земельного участка.

Согласно п.1 ст. 621 Гражданского кодекса, 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.3 ст.22 Земельного Кодекса РФ, по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 35 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» реализация предусмотренного пунктом 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации преимущественного права на заключение договора аренды земли на новый срок возможна только в случае передачи арендодателем спорного имущества третьему лицу в аренду.

Исходя из смысла перечисленных выше норм Земельного кодекса, Гражданского Кодекса, речь о преимущественном праве прежнего арендатора может идти лишь при наличии нескольких претендентов на аренду земельных участков и заключении нового договора аренды с одним из них.

Таким образом, прежний арендатор земельного участка, имеет преимущественное право, 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.

В соответствии п.1 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

Целями антимонопольного законодательства являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и

создание условий для эффективного функционирования товарных рынков (часть 2 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции»).

Деятельность уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления призвана поддерживать конкуренцию в том её виде, в каком этого требует законодательство, которое запрещает совершать действия (бездействие), принимать различного рода акты (нормативного или ненормативного характера), способные привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов или организациям, 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.

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

Поскольку в рассматриваемом случае, органу местного самоуправления было известно о наличии нескольких претендентов на земельный участок, действия Палаты имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района по предоставлению земельного участка с кадастровым номером 16:20:000000:120, общей площадью 601,5 га в пользу СХПК «Кугеевский» в приоритетном порядке содержат признаки нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, действия МУ «Палата имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан» являются нарушением части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:20:000000:120, общей площадью 601,5 га в пользу СХПК «Кугеевский» в приоритетном порядке, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В ходе рассмотрения дела №06-17/2015 ответчиком была представлена информация о том, что Арбитражным судом Республики Татарстан (Решение АС РТ от 12.12.2014г.) и Одиннадцатым арбитражным апелляционным судом (Постановление от 26.02.2015г.) рассматривалось дело № А65-8119/2014 о признании недействительным договора аренды земельного участка №Зем-3-0025 от 04.06.2008г.

Ответчик заявил довод, что поскольку действия по заключению договора аренды земельного участка №Зем-3-0025 от 04.06.2008г. были предметом рассмотрения вышеуказанных арбитражных судов, то данные действия не могут быть предметом

рассмотрения Комиссии Татарстанского УФАС при принятии решения по делу №06-17/2015.

Данный довод не может быть принят Комиссией, поскольку предметом рассмотрения суда не были действия по продлению договора аренды земельного участка №Зем-3-0025 от 04.06.2008г., следовательно, суд не дал оценку процедуре заключения дополнительных соглашений к вышеуказанному договору аренды земельного участка с точки зрения земельного и антимонопольного законодательства.

В соответствии со статьями 23, 50 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», по результатам рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства на основании решения по делу комиссия выдает предписание ответчику по делу, в частности о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции.

Согласно части 1 статьи 37 Закона о защите конкуренции, за нарушение антимонопольного законодательства должностные лица федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, должностные лица иных осуществляющих функции указанных органов или организаций, а также должностные лица государственных внебюджетных фондов, коммерческие и некоммерческие организации и их должностные лица, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 15, 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, частью 1 статьи 49, пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия Татарстанского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать МУ «Палата имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан» нарушившим части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:20:000000:120, общей площадью 601,5 га в пользу СХПК «Кугеевский» в приоритетном порядке, что привело или могло привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.
2. Выдать МУ «Палата имущественных и земельных отношений Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем совершения действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно:
  2. принять меры по обеспечению конкуренции при предоставлении земельного участка с кадастровым номером 16:20:000000:120, общей площадью 601,5 га, в том числе привести в соответствие с действующим законодательством договорные отношения, касающиеся данного земельного участка, переданного СХПК «Кугеевский» по договору аренды земельного участка №Зем-3-0025 от 04.06.2008г. в срок до 25.07.2019 года.
3. Передать имеющиеся материалы должностному лицу Татарстанского УФАС

России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

4. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Росси